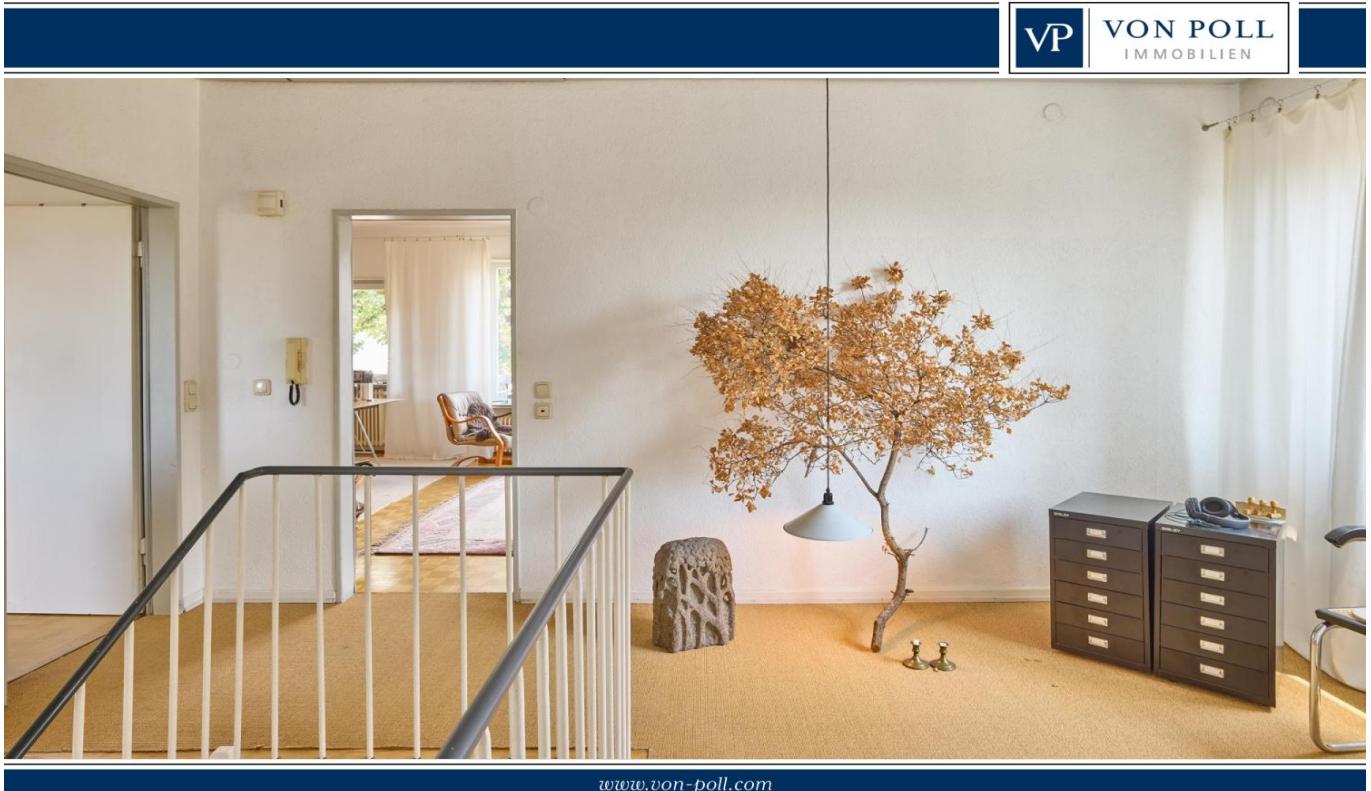


Darmstadt / Eberstadt

REDUCED: Exceptional detached house with commercial space

Property ID: 25005033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 360 m²

Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

At a glance

Property ID	25005033	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 164 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1960	Usable Space	ca. 78 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	215.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



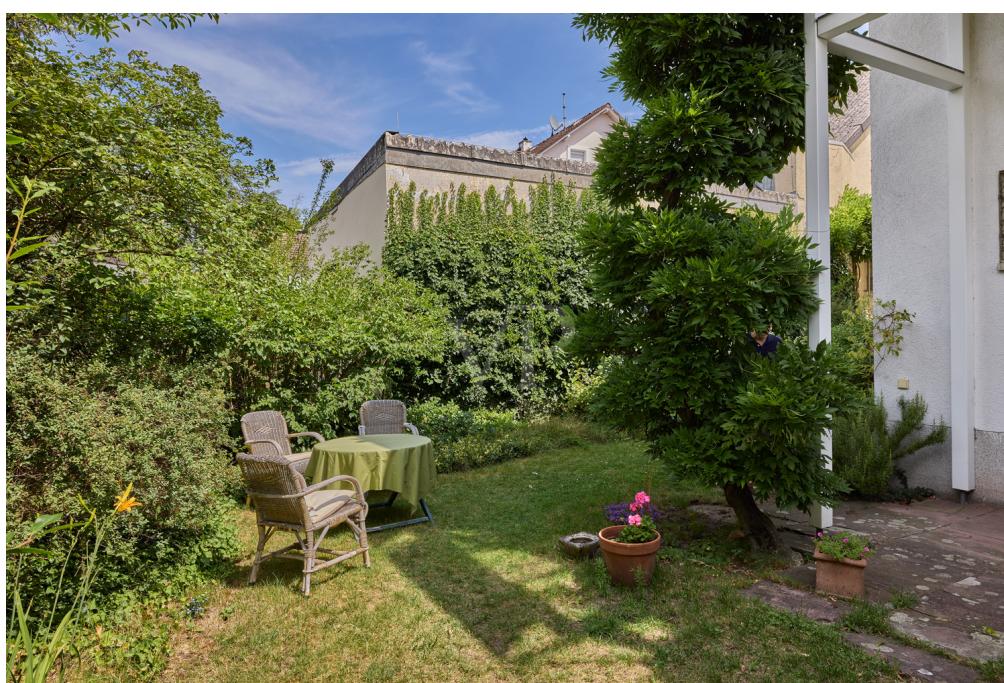
Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

A first impression

For sale is a well-maintained detached house with additional commercial space. The original construction is estimated to date back to around 1912, and it underwent extensive renovations and expansion around 1960. The living space is divided between the upper-floor apartment (approx. 101 m²) and the ground-floor commercial space (approx. 63 m²). The house boasts a grand, open, and inviting staircase, which underscores the property's classic character and around which all the rooms are arranged: the spacious and bright living/dining room with access to the east-facing balcony, the bathroom with a shower and natural light, and the roomy kitchen. The later-added, secluded west-facing balcony is accessible from the two attractive bedrooms. From here, you have a lovely view of the well-kept garden. An additional fireplace is available for the possible installation of a wood-burning stove. The separate commercial space on the ground floor comprises an entrance hall, a WC, a kitchen, and three bright rooms. This unit is currently rented, but the tenants have given notice to vacate by December 31, 2025. With just a few simple steps, the two units can be combined (using lightweight partition walls). The mature garden offers a variety of uses and is perfect for relaxing outdoors. A single garage and additional storage space complete the well-designed layout.

Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Details of amenities

- * Repräsentatives Wohn-Treppenhaus
- * Großes, helles Wohn-/Esszimmer mit Ostbalkon
- * Außergewöhnliche Raumaufteilung
- * Großzügiger, eingewachsener Balkon nach Westen
- * Geschäftsräume mit eigenem Eingang
- * Gepflegter kleiner Garten
- * Einzelgarage

Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

All about the location

Das Haus befindet sich unweit des Eberstädter Zentrums in der Heidelberger Landstraße.

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 22.000 Einwohnern, der im Süden der Stadt liegt und im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim und im Westen an die Gemeinde Pfungstadt grenzt. Südöstlich von Eberstadt befindet sich die Burg Frankenstein. Hier beginnt der Blütenweg.

Es gibt einen kleinen Bahnhof. Hier bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Frankfurt über Darmstadt. Mit der Straßenbahlinie 1 gelangen Sie zum Hauptbahnhof, mit der Linie 6 bzw. 8 gelangen Sie nach Seeheim-Jugenheim, Alsbach-Hähnlein und Darmstadt. Die Linie 7 fährt direkt zum Luisenplatz nach Darmstadt. Innerhalb des Stadtteils und nach Pfungstadt und Mühlthal verkehren Linienbusse.

Eberstadt liegt am Kreuzungspunkt der B 3 mit der B 426. Außerdem haben Sie Anschluss zur A5.

Außerdem bietet Eberstadt mit sozialen Einrichtungen, Vereinen, Sport- und Freizeitstätten, einem großen Freibad sowie Bildungseinrichtungen viele Möglichkeiten, um Sport, Hobby, soziales Engagement und Freizeitaktivitäten zu pflegen. Als Naherholungsgebiet erfreut sich die umliegende Landschaft größter Beliebtheit.

Auch an Schulen ist viel geboten. Es gibt 5 Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule, Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe, Gutenbergschule). In Seeheim-Jugenheim befindet sich noch das Schuldorf Bergstraße mit internationaler Schulform.

Internationale Firmen (z.B. Goldwell, KAO Corporation, Software AG) haben Eberstadt weit über die Region und Europas Grenzen hinaus bekannt gemacht.

Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com