

Darmstadt

# Stilvoller Bungalow im beliebten Steinbergviertel mit Aufstockung, Gartenidylle & Wintergarten

Property ID: 25005046



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 480 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

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

Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## At a glance

Property ID	25005046	Purchase Price	1.189.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2006
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Needs renovation
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.07.2035	Final Energy Demand	164.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1972

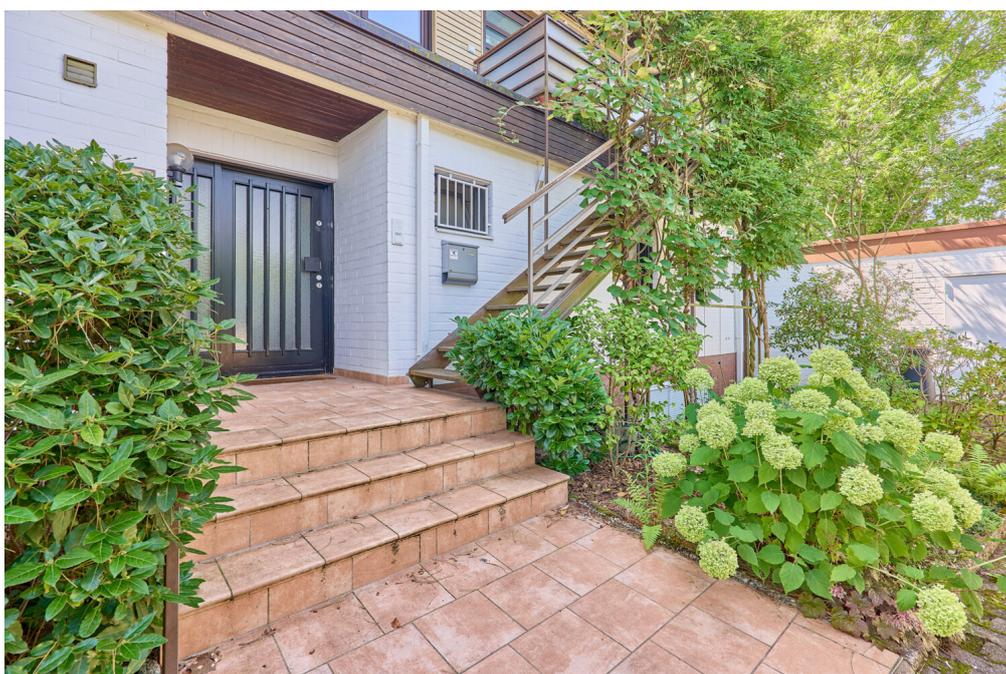
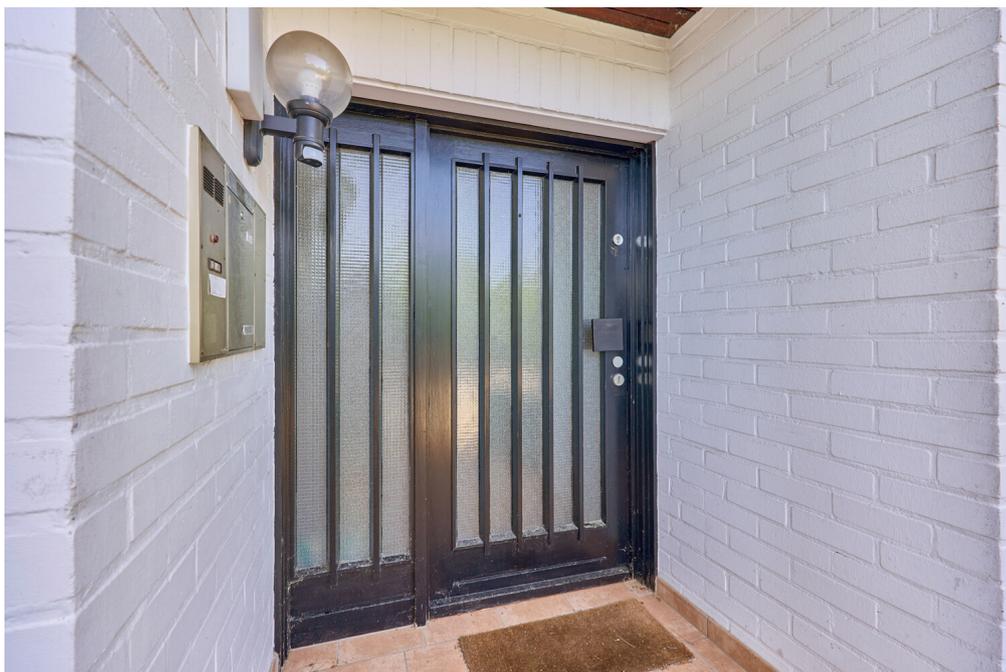
Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## A first impression

Inmitten des beliebten Darmstädter Stadtteils Steinbergviertel befindet sich dieses charmante Zweifamilienhaus im Bungalowstil – ein echtes Unikat mit vielen Möglichkeiten. Das ursprünglich im Jahr 1972 erbaute Haus wurde 2006 umfangreich erweitert und aufgestockt, wodurch zwei getrennte Wohneinheiten entstanden sind. Die Immobilie steht auf einem ca. 480 m<sup>2</sup> großen, liebevoll gestalteten Grundstück, das mit seinem gepflegten Garten eine wahre Wohlfühloase bietet – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Verweilen.

Die untere Wohneinheit von ca. 140m<sup>2</sup> ist aktuell leerstehend und bietet mit ihren vier gut geschnittenen und dem großzügigen Wintergarten Zimmern viel Raum für individuelle Wohnträume. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch den direkten Zugang zum uneinsehbaren Garten wird das Wohnen hier zu einem besonderen Erlebnis – ideal für Familien, Paare oder auch als großzügige Einzelwohnung mit Büro oder Atelier.

Im Jahr 2006 wurde das Haus um eine moderne obere Wohneinheit von ca. 60m<sup>2</sup> ergänzt. Diese besteht aus zwei Zimmern und einer großzügigen Dachterrasse, die einen herrlichen Ausblick bietet und vor allem in den warmen Monaten zum Lebensmittelpunkt wird. Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage – gleichzeitig bleibt durch die getrennten Einheiten auch eine spätere Eigennutzung möglich.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist der beheizte Wintergarten, der ebenfalls 2006 errichtet wurde. Er verbindet die Vorteile eines lichtdurchfluteten Raums mit dem Komfort eines vollwertigen Wohnzimmers – perfekt, um auch an kalten Tagen die Natur zu genießen. Ob beim Frühstück mit Blick ins Grüne oder bei einem Glas Wein am Abend: Der Wintergarten schafft das ganze Jahr über eine Atmosphäre der Entspannung.

Der Garten selbst ist liebevoll angelegt und bietet viel Privatsphäre. Ob beim Gärtnern, Sonnenbaden oder geselligen Grillabenden – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Das gesamte Grundstück vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit, mitten in einem der gefragtesten Viertel Darmstadts.

Bessungen ist bekannt für seinen historischen Charme, seine gute Infrastruktur und das besondere Lebensgefühl. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kitas befinden sich

in unmittelbarer Nähe, ebenso wie der beliebte Prinz-Emil-Garten oder weitläufige Grünflächen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Innenstadt ist hervorragend – hier wohnt man ruhig, aber mitten im Geschehen.

Dieses Zweifamilienhaus vereint solides Bauen mit liebevollen Details und moderner Erweiterung – eine perfekte Mischung aus Beständigkeit und Komfort. Ob für Familien, Investoren oder generationenübergreifendes Wohnen: Diese Immobilie bietet Raum für Ideen, Entwicklung und echte Lebensqualität.

Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## All about the location

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und äußerst begehrten Wohnlage im Herzen von Darmstadt-Bessungen, einem der ältesten und charmantesten Stadtteile der Wissenschaftsstadt. Bessungen ist bekannt für seine historische Bausubstanz, die grünen Alleen, die unmittelbare Nähe zur Natur sowie sein lebendiges, aber dennoch entspanntes Stadtleben. Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Tradition, Kultur und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Apotheken und charmante kleine Läden sind fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden Sie schnell und unkompliziert mit der Darmstädter Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie der TU Darmstadt und der Hochschule.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende liegt der Prinz-Emil-Garten mit seinem barocken Schlossensemble nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der weitläufige Darmstädter Wald, der sich bis zum Odenwald erstreckt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein.

Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage macht Bessungen seit jeher zu einer der gefragtesten Wohnadressen in Darmstadt – eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Erholung. Wer das Besondere sucht und Wert auf Lebensqualität legt, wird sich hier sofort zuhause fühlen.

Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 164.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25005046 - 64285 Darmstadt

## 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](http://www.von-poll.com)