

Darmstadt

# Jewel on the Mathildenhöhe

Property ID: 25005040



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

PURCHASE PRICE: 2.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 304 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 675 m<sup>2</sup>

Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

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

Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25005040   |
| Living Space         | ca. 304 m² |
| Rooms                | 8          |
| Bedrooms             | 5          |
| Bathrooms            | 4          |
| Year of construction | 1934       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                               |                                                                          |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 2.650.000 EUR                                                            |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                     |
| Condition of property         | Well-maintained                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                    |
| Usable Space                  | ca. 75 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Energy Data

|                 |                 |                    |                      |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Gas             |                    |                      |

Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## A first impression

**\*\*Exclusive Villa near Mathildenhöhe – Stylish Living on a Spacious Plot\*\*** Welcome to a rare opportunity to acquire a well-maintained villa dating back to 1934, combining historical charm with modern living comfort. This house is not only an expression of timeless architecture but was last modernized in 2024 and is presented in immaculate condition.

**\*\*Living Space and Layout\*\*** With approximately 304 m<sup>2</sup> of living space and a total of 8 rooms, the villa offers ample room for families or discerning couples with individual space requirements. The floor plan impresses with clean lines and bright rooms. On the ground floor, you will find impressive living spaces featuring high-quality parquet flooring. The living and dining area opens onto the sun terrace and garden, creating a seamless transition between indoors and outdoors.

**\*\*Features and Special Features\*\*** The kitchen boasts modern appliances and has been extended with a high-quality addition, including an extra terrace – perfect for cooking together and enjoying meals outdoors. Five bedrooms offer individual retreats for all residents, while four high-quality, modernized bathrooms ensure comfort. On the upper and attic floors, each bathroom features a whirlpool bathtub. The converted attic is ideal as a workspace, guest room, or for creative pursuits. The villa has a central heating system that ensures comfortable warmth in all rooms. The high-quality finishes are particularly noteworthy: from the stylish interior to the premium bathroom fixtures and carefully selected building materials, a well-conceived overall design is evident.

**\*\*Property and Building\*\*** The approximately 675 m<sup>2</sup> property offers versatile use and has been lovingly landscaped. Several terraces – including a spacious roof terrace – invite you to enjoy social gatherings outdoors. The garden, with its mature trees and plants, creates a pleasant atmosphere in every season and offers various secluded spots. The villa's basement houses a hobby/storage room, laundry room, pantry, and sauna.

**\*\*Location and Surroundings\*\*** The property is located in the immediate vicinity of the Mathildenhöhe, a UNESCO World Heritage Site renowned for its cultural significance and architectural quality. From here, you'll enjoy excellent connections to Darmstadt's city center, as well as short distances to schools, shops, and public transportation. Despite its urban proximity, the beautifully landscaped garden guarantees privacy and a space for relaxation.

**\*\*Conclusion:\*\*** This villa combines prestigious living with functional features and the highest level of comfort. Its unique location adjacent to one of the region's most important cultural monuments, its meticulously maintained condition, and the generous living space make this property an attractive residence. See for yourself the many possibilities – we would be happy to arrange a viewing appointment for you.

Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Details of amenities

- \* Absolute Bestlage an der Mathildenhöhe
- \* Modernisierte Villa
- \* Hohe Decken
- \* Altbau-Flair erhalten
- \* Großzügige Räume
- \* große Terrasse im Erdgeschoss
- \* schön angelegter Garten
- \* Küchenerweiterung mit Zugang in den Garten
- \* Sauna
- \* Whirlpool
- \* Dachterrasse
- \* Garage
- \* Hoffläche mit Pkw-Stellplatz
- \* u.v.m.

Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## All about the location

Die Darmstädter Mathildenhöhe ist unbestritten ein einzigartiges Stadtviertel. Das liegt zum einen an den vielen bewundernswerten Bauwerken, aber auch daran, dass im Prinzip das gesamte Stadtviertel als ein Gesamtkunstwerk zu betrachten ist. Der Grund dafür sind nicht nur die vielen sehenswerten Architekturen, sondern auch die zahlreichen in dem parkartigen Gelände stehenden Skulpturen und Einzeldenkmäler.

Der Park an der Rosenhöhe ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe und viele Freizeitmöglichkeiten, wie

z.B. der Badensee Woog, das Jugendstilbad und das Kongresszentrum sind zu Fuß erreichbar.

Property ID: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Property ID: 25005040 - 64287 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)