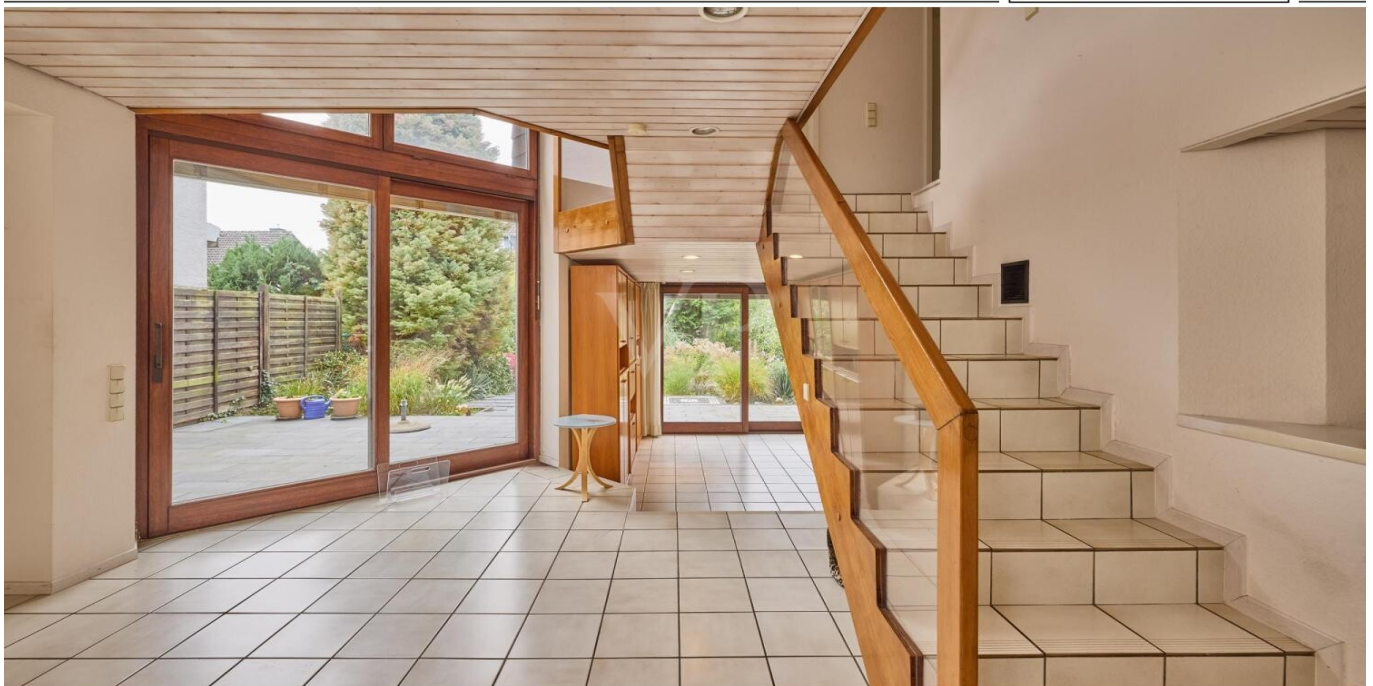


Darmstadt / Eberstadt

Architect-designed house with attached apartment next to the orchards

Property ID: 25005052



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 945.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 330 m²

Property ID: 25005052 - 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

At a glance

Property ID	25005052	Purchase Price	945.000 EUR
Living Space	ca. 203 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1983		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	71.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.05.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

A first impression

This beautiful split-level detached house offers approximately 203 m² of living space and was built in 1983 on a plot of approximately 330 m². It is located in the popular and exclusive villa district near the orchards in Darmstadt-Eberstadt. From the impressive entrance hall, to the left are a spacious guest WC and access to the garage. The entrance leads into the inviting, generously sized living/dining area with a cozy fireplace seating area and the adjacent kitchen, equipped with a modern, nearly new fitted kitchen. From here, you also have access to the basement. The dining area opens onto the sunny terrace and the low-maintenance, west-facing garden, which is also accessible from the living room – here you can enjoy the sun from late morning until evening. A staircase leads to the spacious upper floor. Here you will find a bright room suitable for individual use, a shower room, a gallery, and a charming self-contained apartment with its own spacious terrace. This apartment also has an external entrance. The top floor features a spacious, bright room with a cozy atmosphere, a study, and the master bedroom with built-in wardrobes, a private balcony, and a large, naturally lit bathroom with a bathtub. The house has a full basement, which includes a laundry room, a spacious storage room, a hobby room, and a spa/wellness area with a sauna and shower for relaxation, among other amenities. A single garage completes this attractive offer.

Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Details of amenities

- * **Großzügiger Ess-/ und Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse**
- * **Neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten**
- * **Kamin mit Marmorverkleidung und gemütlicher Sitzecke**
- * **Wunderschöner Garten mit Freisitz und Wasserbecken, nach Westen ausgerichtet**
- * **Großes Schlafzimmer mit angrenzenden Master-Badezimmer und Terrasse**
- * **Einliegerwohnung mit großer Terrasse**
- * **Spabereich mit Sauna und Wellnessdusche**
- * **Zentrale Staubsauganlage einschl. Garagen-Anschluss**

Property ID: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

All about the location

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 23.000 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 Straßenbahnlinie 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 Freizeistätten, 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, Frankensteinerschule, 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 71.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25005052 - 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