

Darmstadt – Paulusviertel

# Exclusive two-family house with separate apartment and stunning garden in a prime location

Property ID: 25005034



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

PURCHASE PRICE: 2.175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 353,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 951 m<sup>2</sup>

Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

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

Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## At a glance

Property ID	25005034
Living Space	ca. 353,5 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	2.175.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	127.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2008



Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property



Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property



Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property



Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property



Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property





Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## The property



Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## A first impression

This exclusive, modernized three-family house offers impressive potential for both owner-occupiers and investors. Built in 1968, the house was extended in 2004. The ground-floor apartment has been rented since 2003 and was completely renovated in 2002. Similarly, the basement apartment has been rented since 2020 and was modernized in 2017. The net rental income for these two apartments amounts to approximately €25,200 per year, ensuring a steady income stream. The main apartment will be available immediately upon handover. The prime location in the sought-after Paulusviertel district is particularly noteworthy, offering a harmonious blend of urban accessibility and a quiet, green setting. The main apartment features spacious, bright rooms spread over two levels. The entrance hall welcomes you with a roomy cloakroom and a practical built-in wardrobe. From there, you enter the generously sized kitchen area with a modern fitted kitchen and, adjacent to it, the comfortable living/dining room. The existing open fireplace provides cozy warmth on cold days. From here, you can access the well-maintained, mature garden. The wonderful view of the diverse plants is a true highlight of this apartment. Several outdoor seating areas and a garden shed offer peace and privacy. The front garden impresses with abundant shrubs and flowers, as well as an inviting seating area. An additional room for your desired use and the bathroom with natural light complete the well-designed layout on this floor. The upper floor offers three more rooms that can be used individually according to your needs. The numerous built-in wardrobes are a true space saver, and the ceilings, some reaching up to 3.30 meters high, create a wonderfully airy atmosphere. The two inviting balconies (facing north and west) and the spacious bathroom with a bathtub and window round out the upper floor. Your vehicles are protected in the double garage, and two additional parking spaces are available in front.



Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Details of amenities

- \* Top Lage im Paulusviertel
- \* 3 Wohneinheiten (2 Wohnungen EG und Soutterain vermietet)
- \* Gepflegtes und umfänglich modernisiertes Haus  
incl. Außendämmung
- \* Helle, großzügige Räumlichkeiten
- \* Zahlreiche praktische Einbauschränke
- \* 3 Balkone und 2 Terrassen
- \* Wunderschöner, eingewachsener Garten mit mehreren Freiplätzen und Gartenhaus
- \* Blütenmeer im Vorgarten mit Freisitz
- \* Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor

Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## All about the location

Das Paulusviertel gilt als eines der beliebtesten Wohnviertel in Darmstadt, aufgrund der wunderschönen Jugendstilhäuser, der umliegenden Parks und der zentralen Lage.

Der Waldorf-Kindergarten sowie weitere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Grundschule und weiterführende Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein umfassendes Kulturprogramm machen das Wohnviertel mit gemischter sozialer Kultur aus. Im Ortsbild wirken drei größere Parkanlagen (Orangeriegarten, Prinz-Emil-Garten und Wolfkehl'scher Park) sowie die Nähe zu Lichtwiese und Darmstädter Ostwald. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen durch Straßenbahn und Bus gelangt man innerhalb weniger Minuten in Darmstadts Stadtmitte. Über die Autobahnanbindungen A5 und A67 gelangt man problemlos in die nächstgrößeren Städte Frankfurt, Mainz, Mannheim und Heidelberg.

Property ID: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## 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)