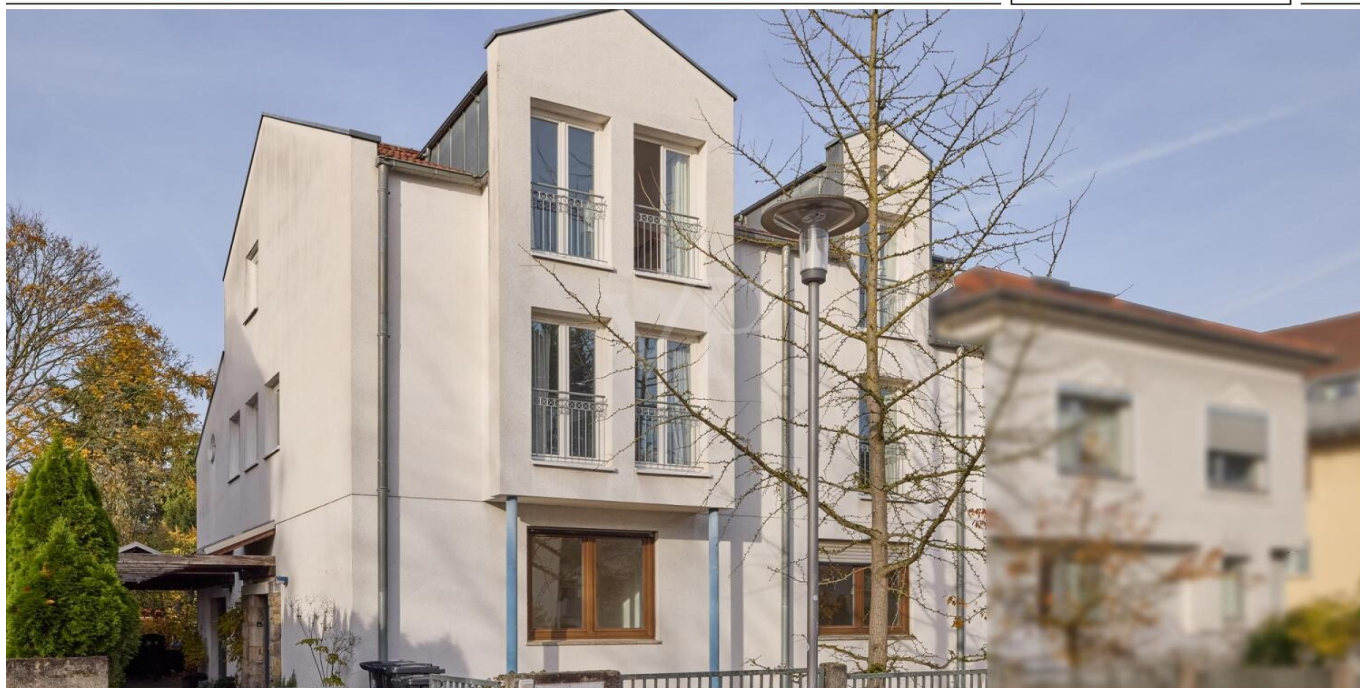


Darmstadt

## Well-maintained two-family house in a prime location!

*Property ID: 25005051*



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

**PURCHASE PRICE: 1.149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 374 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25005051 - 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: 25005051 - 64287 Darmstadt

## At a glance

Property ID	25005051	Purchase Price	1.149.000 EUR
Living Space	ca. 244 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	9	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 109 m²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1950		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	112.98 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.10.2026	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## A first impression

Welcome to this well-maintained semi-detached house, built in 1994, offering approximately 244 m<sup>2</sup> of living space, divided into two well-proportioned apartments. The house sits on a plot of approximately 374 m<sup>2</sup> and is ideally suited to a variety of living needs, such as multi-generational living, families, or couples who value spaciousness. The house's nine rooms feature a modern layout and versatile usage options. The first apartment on the ground floor welcomes you with an inviting entrance hall, leading to the living and dining area and two bedrooms. The adjacent kitchen is practically designed and can be functionally furnished. Floor-to-ceiling windows in the living area create a bright and cheerful atmosphere. From here, you have access to the terrace and garden – perfect for relaxing outdoors. The second apartment on the upper floor offers three comfortable bedrooms, all with pleasant layouts and large windows that let in plenty of natural light. The marble-tiled master bathroom provides a luxurious and comfortable retreat. In addition, you'll benefit from an open gallery area, ideal for use as an office or hobby room. Further usable space is available in the basement, perfect as a utility room or for additional storage. A carport belonging to the house completes the living space. The surrounding area boasts a well-established infrastructure with shopping facilities, schools, kindergartens, and excellent public transport connections. This makes the property not only spacious but also ideally located, ensuring a comfortable and convenient lifestyle. We encourage you to arrange a viewing appointment to experience the possibilities firsthand. This property offers you the opportunity to discover new perspectives in a pleasant living environment.

Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Details of amenities

- \* Gute Lage
- \* Separate Wohnungseingänge zu den Wohnungen
- \* Gelungene moderne Wohnraumaufteilung
- \* ERDGESCHOSS:
  - \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
  - \* Geräumige Küche mit Vorratskammer
- \* OBERGESCHOSS:
  - \* Großer, offener Wohn- /Essbereich mit Zugang zur Galerie
  - \* Küche mit Zugang zum Balkon
  - \* Begehbare Kleiderschrank
  - \* Fussbodenheizung
  - \* Schöner, eingewachsener Garten
  - \* Carport



Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## All about the location

Darmstadt besticht als lebendige und zukunftsorientierte Stadt, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, einer starken Wirtschaft im High-Tech- und Forschungssektor sowie einer jungen, internationalen Bevölkerung ein ideales Umfeld für Familien bietet. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und Sicherheit, was sie zu einem besonders attraktiven Standort für ein behagliches und zugleich modernes Familienleben macht. Die nachhaltige Stadtentwicklung und das begrenzte Bauland sorgen zudem für eine stabile Wertentwicklung von Immobilien, die langfristig Sicherheit und Wertsteigerung versprechen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Grundschulen wie der Elly-Heuss-Knapp-Schule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Technischen Universität Darmstadt reicht. Kindergärten und Krabbelgruppen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, eröffnet Kindern vielfältige Möglichkeiten zur spielerischen Entfaltung und Erholung im Grünen. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie renommierte Krankenhäuser und spezialisierte Kliniken, die schnelle und umfassende medizinische Versorgung garantieren. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und Lebensmittelmärkte, die bequem zu Fuß erreichbar sind und eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten bieten. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés, familienfreundlichen Restaurants und gemütlichen Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen sowie der Ostbahnhof in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten sowie einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung macht Darmstadt zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort legen. Hier finden Sie

den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesicherte Zukunft zu gestalten.

Property ID: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 112.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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: 25005051 - 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)