

Darmstadt / Eberstadt

## Pure quality of life – charming semi-detached house in a family idyll

Property ID: 25005060



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

**PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 315 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25005060 - 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: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## At a glance

Property ID	25005060
Living Space	ca. 200 m²
Rooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1959

Purchase Price	625.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.05.2035	Final Energy Demand	185.80 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1959



Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property





Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property





Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property





Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property





Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property





Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property





Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property





Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property





Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## A first impression

Welcome to your new home in Eberstadt! This charming property with a semi-detached house is located in a quiet, family-friendly residential area and offers a wide range of potential uses. Whether as a multi-generational home, an investment property, or a combination of owner-occupancy and rental, the house comprises three residential units with a total living area of approximately 200 m<sup>2</sup> and, thanks to the spacious garden, covered terrace, and well-maintained grounds, offers an ideal home for families, couples, or those seeking tranquility. Layout & Features: Ground Floor Apartment (approx. 87 m<sup>2</sup>, 3 rooms – currently vacant) This apartment, thanks to its ground floor location and barrier-free access, offers ideal conditions for comfortable living at any age. A particular highlight is the large, covered terrace, which leads directly into the expansive garden – perfect for relaxing hours outdoors, barbecues with friends, or carefree days with children in nature. The bright layout with three rooms, a kitchen, and a bathroom creates a pleasant living environment and offers a variety of design possibilities. Upper floor apartment (approx. 79 m<sup>2</sup>, 3 rooms – rented) The second apartment is rented to a friendly family and is just as well-maintained as the rest of the house. With three well-proportioned rooms, a kitchen, and a bathroom, it offers modern living comfort and stable rental income for the new owner. Attic apartment (approx. 33 m<sup>2</sup>, 1 room – rented) The cozy one-room apartment in the attic has a small kitchen and a shower room, ideal for singles, students, or as an additional apartment. This unit is also currently rented and contributes to an attractive return on investment.

Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Details of amenities

- Großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen
- Überdachte Terrasse mit Wohlfühlfaktor
- Barrierearmer Zugang zur Erdgeschosswohnung
- Solide Mieteinnahmen durch zwei bestehende Mietverhältnisse
- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage

Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## All about the location

Das Zweifamilienhaus mit Grundstück befindet sich im beliebten Stadtteil Eberstadt, im Süden von Darmstadt. Eberstadt ist bekannt für seine familienfreundliche, naturnahe Wohnlage am Rande des Odenwaldes und zählt zu den gefragten Wohnadressen im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ideal für alle, die ein entspanntes, sicheres und grünes Umfeld schätzen.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen: Über die nahegelegene B3 und A5 erreichen Sie sowohl die Darmstädter Innenstadt als auch Heidelberg, Frankfurt und den Odenwald bequem in kurzer Zeit. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bestens erreichbar und befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Anschluss an die Straßenbahnlinien Richtung Darmstadt-Zentrum und Bensheim.

Im nahen Umfeld finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die gute Auswahl an Bildungs- und Betreuungsangeboten direkt im Stadtteil.

Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in den angrenzenden Feldern und Wäldern laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Parks, Sportvereine und Spielplätze bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist Eberstadt ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen perfekt für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

Property ID: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25005060 - 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](http://www.von-poll.com)