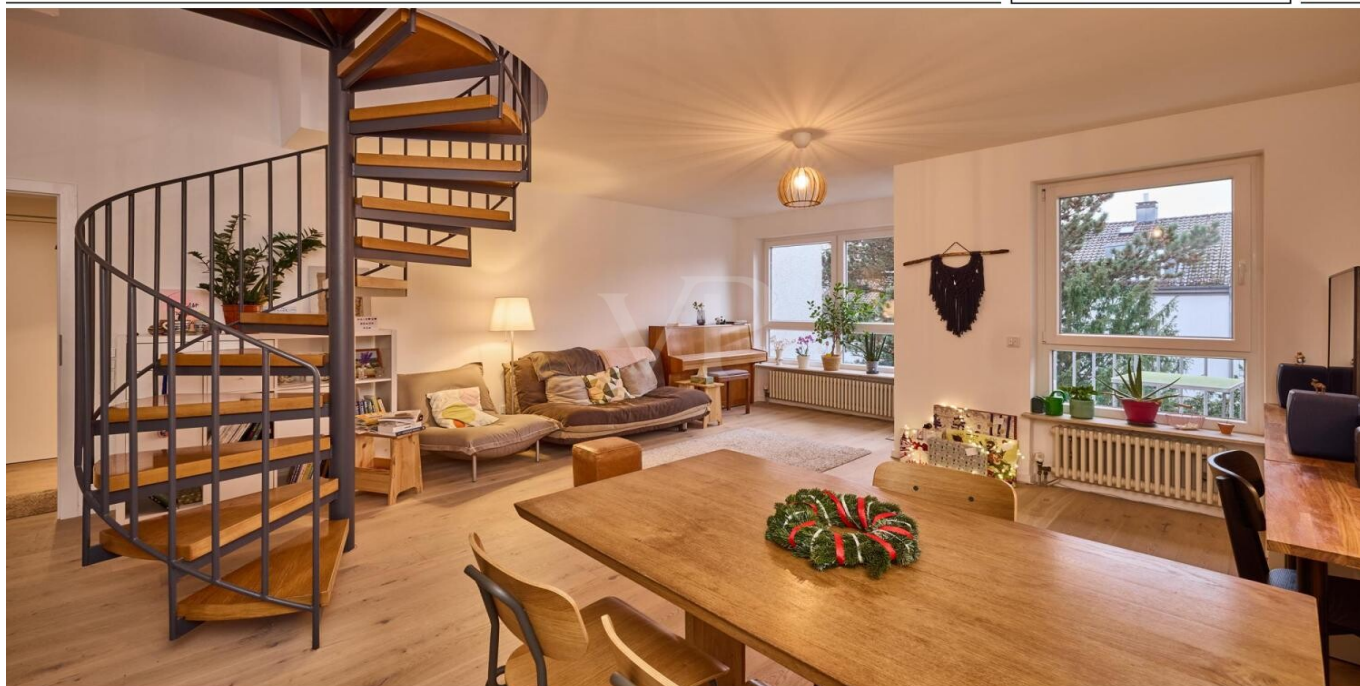


Darmstadt / Eberstadt

Maisonette apartment in the villa district

Property ID: 25005059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 719.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25005059 - 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: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

At a glance

Property ID	25005059
Living Space	ca. 108 m²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	719.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	136.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

The property



Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

A first impression

Welcome to this modern maisonette apartment with a generous living area of approximately 108 m², situated in one of the most desirable locations in the prestigious villa district of Darmstadt-Eberstadt. This exceptional 4-room maisonette spans two levels and combines contemporary living with a well-designed floor plan, high-end finishes, and a highly sought-after location directly bordering the forest and orchards. The apartment is located on the second floor of a well-maintained apartment building dating from 1982, which remains in excellent and meticulously preserved condition. The quiet residential street, the stylish surrounding buildings, and the immediate proximity to nature characterize the upscale environment of this traditional villa district. Here you can enjoy a perfect combination of urban living, living close to nature, and outstanding infrastructure. Upon entering the apartment, you are greeted by a spacious entrance hall that creates a harmonious transition to the bright, open-plan living spaces. The spacious living and dining area impresses with its open-plan layout, large windows, and direct access to the loggia. This transparent architecture creates an airy living experience and beautifully integrates the outdoors into the living space. From here, you can enjoy unobstructed views of the adjacent orchards – a special feature that makes this property unique. The kitchen has a functional layout, allowing for both relaxed cooking and convivial gatherings. A modern guest WC completes the living space on this level. Upstairs, you'll find a cozy hallway, a bright bathroom with natural light, and three additional rooms. These include two spacious bedrooms and another room that is ideal as a children's room, guest room, or office. The highlight of this level is the unobstructed view across the orchards, which lends the space a particularly tranquil and inspiring atmosphere. A second loggia further enhances the living comfort and provides additional outdoor retreats. The apartment underwent extensive modernization in 2023 and now boasts near-new-build standards. The renovations include the installation of high-quality hardwood floors, complete wall refurbishment, a complete rewiring of the electrical system, replacement of all windows with modern electric shutters, and new interior doors. These modernization measures give the maisonette a bright, fresh appearance and contemporary living comfort. The residential complex also offers attractive communal facilities, including a sauna, a hobby and recreation room, and a shared barbecue area, further enhancing the leisure options. The surrounding area of the villa district is characterized by harmonious and appealing architecture, well-maintained green spaces, and a peaceful neighborhood. The immediate proximity to forests, nature, and orchards creates unparalleled recreational value – ideal for those who appreciate both urban convenience and a connection to nature. This maisonette apartment combines modern living, a prime location, and timeless architecture into a compelling package. Experience



VON POLL
REAL ESTATE

the advantages of this exceptional property for yourself and schedule a viewing appointment today. We look forward to assisting you with your next steps.

Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Details of amenities

Wohnungsausstattung:

- * 4-Zimmer-Maisonette über 2 Ebenen
- * Ca. 108 m² Wohnfläche
- * Zwei Loggien
- * Großes Wohn-/Esszimmer
- * Küche mit funktionellem Grundriss
- * Zwei Bäder insgesamt (Tageslichtbad + Gäste-WC)
- * Zwei Schlafzimmer im DG
- * Weiteres Zimmer im DG mit Blick auf die Streuobstwiesen
- * Innenliegende Treppe
- * Helle Räume durch gute Belichtung
- * Offener Luftraum über dem Wohn-/Essbereich
- * Gemütliche Dachgeschossarchitektur
- * Umfangreiche Sanierung 2023 (Böden, Wände, Elektrik, Fenster, elektrische Rollläden, Innentüren)
- * Gemeinschaftsbereiche: Sauna, Hobby-/Freizeitraum, Grillplatz

Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

All about the location

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und äußerst begehrten Villenkolonie Darmstadt-Eberstadt, einem Stadtteil im Süden Darmstadts mit rund 23.000 Einwohnern. Die Wohnlage ist geprägt von gepflegten Straßen, stilvoller Bebauung und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Direkt angrenzend beginnen die weitläufigen Streuobstwiesen sowie der Wald – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und Erholung. Südöstlich von Eberstadt liegt zudem die bekannte Burg Frankenstein, an deren Hängen der beliebte Blütenweg beginnt.

Eberstadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, soziale Einrichtungen, ein großes Freibad sowie zahlreiche Vereine, Sport- und Freizeitanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die umliegende Landschaft dient seit Jahrzehnten als geschätztes Naherholungsgebiet und wird sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern gern genutzt.

Für Familien attraktiv ist das breite Bildungsangebot: Insgesamt fünf Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule und die Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe und Gutenbergschule) sind bequem erreichbar. Das international ausgerichtete Schuldorf Bergstraße in Seeheim-Jugenheim ergänzt das Schulangebot der Region.

Die Verkehrsanbindung ist vorbildlich: Eberstadt verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg. Mehrere Straßenbahnlinien (1, 6, 7 und 8) verbinden den Stadtteil direkt mit dem Darmstädter Zentrum, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Gemeinden wie Seeheim-Jugenheim und Alsbach-Hähnlein. Zusätzlich verkehren Linienbusse zwischen den Ortsteilen und in Richtung Pfungstadt sowie Mühlthal. Für den Individualverkehr liegt Eberstadt ideal am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B3 und B426 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A5, wodurch eine schnelle regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Auch wirtschaftlich ist Eberstadt über die Region hinaus bekannt: Internationale Unternehmen wie Goldwell, die KAO Corporation und die Software AG haben den Standort geprägt und tragen maßgeblich zur Bedeutung des Stadtteils bei.

Property ID: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25005059 - 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