

Darmstadt

## Prime central location in Darmstadt – Light-flooded 2-room apartment with parking space

Property ID: 25005063



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

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

Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## At a glance

Property ID	25005063
Living Space	ca. 85 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	02.07.2034	Final Energy Demand	157.00 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1960



Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

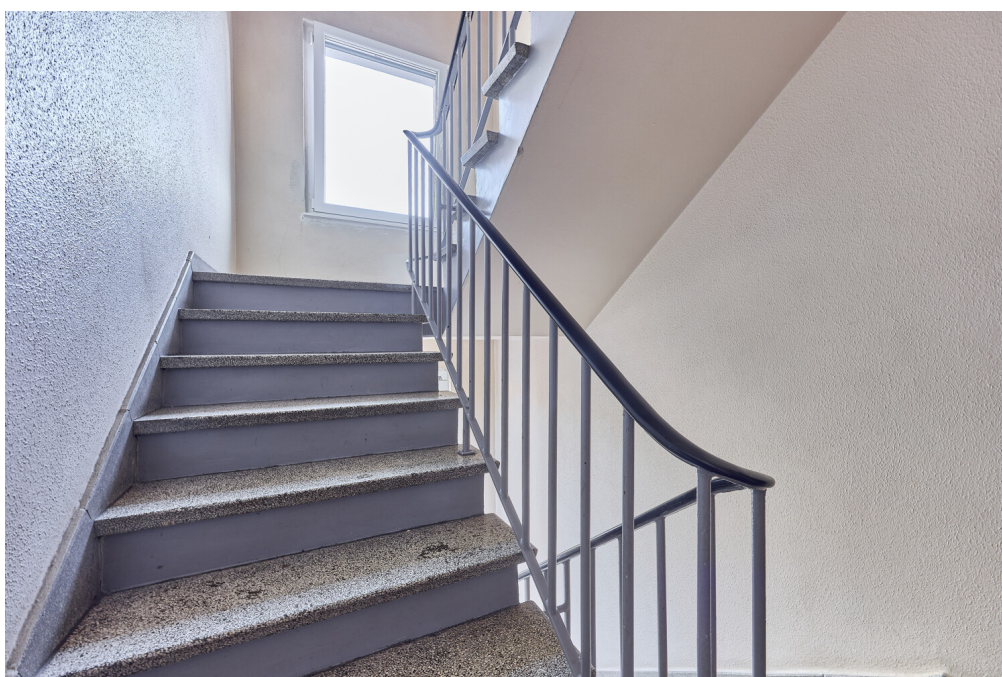
## The property





Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## The property





Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## The property



Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## A first impression

For sale is an exceptionally attractive and generously proportioned 2-room apartment in a well-maintained multi-family building in the heart of Darmstadt. The apartment boasts an excellent inner-city location, which is proving to be a particularly stable and consistently sought-after property for both owner-occupiers and investors. The apartment's unique character is immediately apparent upon entering: the rooms are pleasantly flooded with natural light, thanks to large windows in all living areas. These windows not only create a friendly and inviting atmosphere but also convey a sense of spaciousness and openness. The generous layout provides optimal conditions for modern living concepts and offers ample space for individual design ideas. The living room impresses with its size and harmonious design, allowing for a variety of furnishing options. The bedroom offers sufficient space for a comfortable sleeping area with additional storage. The exceptionally large kitchen is a particular highlight, offering significantly more space than is typical for apartments in central locations. It is ideally suited as a combined cooking and dining area and forms a vibrant hub of the home. The apartment is currently rented reliably and securely, providing investors with immediate income and long-term planning security. At the same time, the layout, natural light, location, and overall ambiance make it ideal for owner-occupiers seeking a centrally located, high-quality residence in Darmstadt. The apartment building is well-maintained, with a clear layout and a pleasant community of residents. Regular maintenance ensures consistently good condition and reflects the high quality of the entire complex.

Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Details of amenities

- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit viel Tageslicht und idealen Stellflächen
- Weitläufiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Doppelbett, Kleiderschrank und individuelle Möbel
- Sehr große, helle Küche, die perfekt als Essküche genutzt werden kann – ein seltenes Highlight in zentraler Stadtlage
- Große Fenster in allen Räumen, die ein harmonisches, natürliches Wohnklima schaffen
- Helles Badezimmer mit angenehmer Belichtung (Details je nach tatsächlicher Ausstattung erweiterbar)
- Privater Stellplatz direkt am Haus, ein bedeutender Vorteil in der Innenstadt
- Gepflegtes Treppenhaus und ordentliche Gemeinschaftsflächen
- Solide Vermietungssituation, ideal für Anleger

Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten, zentral gelegenen Wohngegend von Darmstadt, die sich durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur, kurze Wege und eine attraktive Mischung aus urbanem Flair und angenehmer Wohnqualität auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und charmanten Altbauten, die dem Stadtteil einen gewachsenen und lebendigen Charakter verleihen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und kleine Fachgeschäfte liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das gastronomische Angebot ist vielseitig: Cafés, Restaurants und kleine Bars befinden sich in direkter Umgebung und tragen zu der lebhaften, aber dennoch harmonischen Atmosphäre des Viertels bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Darmstädter Hauptbahnhof. Dadurch eignet sich die Lage optimal für Berufspendler, Studierende oder alle, die Wert auf eine unkomplizierte Mobilität legen. Auch die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist sehr gut, wodurch Ziele in der Rhein-Main-Region bequem erreichbar sind.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Technischen Universität Darmstadt sowie zu weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Dies macht die Lage sowohl für Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter als auch für berufstätige Menschen aus dem akademischen oder technischen Umfeld interessant. In unmittelbarer Umgebung finden sich zudem zahlreiche Arbeitgeber, Behörden, Dienstleistungsunternehmen und kulturelle Einrichtungen, die den Standort zusätzlich aufwerten.

Trotz der zentralen Lage bietet das Viertel mehrere Grünflächen und kleine Parks, die fußläufig erreichbar sind und sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder kurze Erholungsmomente im Alltag eignen. Ärzte, Apotheken, Fitnessstudios und weitere wichtige Dienstleister befinden sich ebenso in direkter Entfernung und sorgen für ein rundum komfortables Wohnumfeld.

Insgesamt verbindet diese Lage das pulsierende Leben der Innenstadt mit der angenehmen Wohnqualität eines gewachsenen Stadtteils. Die außergewöhnlich gute Infrastruktur, die hervorragende Verkehrsanbindung, die Nähe zu Bildungseinrichtungen sowie das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot machen den Standort zu einem der

attraktivsten Wohnbereiche Darmstadts sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25005063 - 64293 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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