

Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

# Gepflegte EG-Wohnung mit großer Terrasse und Grünfläche

Property ID: 26005003



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

PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

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

Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## At a glance

Property ID	26005003
Living Space	ca. 62 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	220.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.07.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	94.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property



Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property





Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property



Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property





Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property



Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property





Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property



Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property





Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property





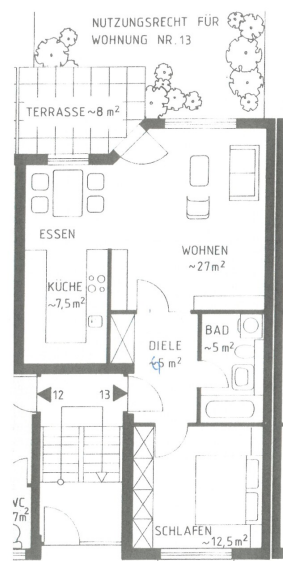
Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property



Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## The property



Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Waldrandlage auszeichnet. Die angebotene Einheit ist aktuell unvermietet und somit kurzfristig bezugsbereit.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, die sich auf einen großzügigen Wohn-/Ess-/Kochbereich sowie ein Schlafzimmer verteilen. Der offene Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Einrichtungslösungen und ermöglicht ein komfortables Wohnen. Eine breite Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Der angrenzende Küchenbereich fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ausreichend Platz für Kochen und Essen.

Das ansprechende Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne vervollständigt das gelungene Raumprogramm.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die eigene Grünfläche steht Ihnen für Gemüse, Blumen oder Pflanzen zur Verfügung. Die Waldrandlage bietet Ihnen zusätzlich den direkten Bezug zur Natur.

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragen-Stellplatz zur Verfügung.



Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## Details of amenities

- \* Gute und ruhige Lage am Waldrand
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- \* Fußbodenheizung
- \* Terrasse mit eigener Grünfläche
- \* Tiefgaragen-Stellplatz

Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## All about the location

Das Haus befindet sich in Alt-Kranichstein, direkt am Wald bzw. Feld und nur einen kurzen Spaziergang vom Kranichsteiner Schloss und dem Steinbrücker Teich entfernt.

Ärzte, Apotheken und div. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, die Innenstadt von Darmstadt in wenigen Fahrminuten.

Kranichstein ist durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 des ÖPNV an die Darmstädter Innenstadt angeschlossen. Zusätzlich besteht eine Busverbindung mit den Linien H und U in Richtung Innenstadt. Von der Haltestelle Bahnhof Kranichstein fahren Nahverkehrszüge über Dieburg nach Aschaffenburg und über den Nordbahnhof zum Darmstädter Hauptbahnhof und von dort zum Wiesbadener und Mainzer Hauptbahnhof.

Kranichstein verfügt über vier Kindergärten, einen Waldkindergarten, zwei Kindertagesstätten, einen Kinderhort sowie eine integrierte Gesamtschule.

Property ID: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## 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)