

Darmstadt / Eberstadt

# Neuer Preis!!! Moderne Eigentumswohnung in Toplage

*Property ID: 26005015a*



**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

**Property ID: 26005015a - 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: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## At a glance

|                      |                          |                               |   |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 26005015a                | Purchase Price                | 395.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 73 m <sup>2</sup>    | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 2.5                      |                               |   |
| Bedrooms             | 1                        |                               |   |
| Bathrooms            | 1                        |                               |   |
| Year of construction | 1997                     | Modernisation / Refurbishment | 2026  |
| Type of parking      | 1 x Underground car park | Condition of property         | Well-maintained   |
|                      |                          | Construction method           | Solid   |
|                      |                          | Usable Space                  | ca. 15 m <sup>2</sup>   |
|                      |                          | Equipment                     | Terrace, Built-in kitchen   |

Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Energy Data

|                                |                    |  |                            |
|--------------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 75.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 01.02.2029         | Energy efficiency class                              | C                          |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1997                       |

Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## A first impression

Unvermietete Erdgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in der Villenkolonie:  
Moderne ETW in Bestlage

Willkommen zu einer modernen und gepflegten Erdgeschosswohnung in einer Toplage, die mit einer gelungenen Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung überzeugt. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1997 fertiggestellten, sehr gepflegten Haus und bietet auf ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügige Räumlichkeiten. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-/Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zu einer der beiden sonnigen Terrassen ermöglicht. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien.

Die Einbauküche ist modern ausgestattet und schafft beste Voraussetzungen für die alltägliche Nutzung.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer zeichnet sich ebenfalls durch seine Großzügigkeit aus und hält einen besonderen Komfort bereit: Über die Glas-Schiebetür erreichen Sie die zweite Terrasse, die zusätzlichen Freiraum und Privatsphäre bietet. Hier können Sie den Morgen genießen oder sich nach einem langen Tag zurückziehen.

Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, einer großen Badewanne und einer Dusche, sowie ansprechenden Armaturen – Komfort und moderne Gestaltung gehen hier Hand in Hand.

Die Wohnung ist dank der vorhandenen Fußbodenheizung und der effizienten Zentralheizung jederzeit angenehm temperiert, was für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Ein weiteres wichtiges Merkmal ist das barrierearme Wohnkonzept: Der Aufzug im Haus ermöglicht einen bequemen Zugang auch mit Gepäck oder Einkaufstaschen. Ein Waschraum sowie ein Fahrradabstellplatz, die gemeinschaftlich genutzt

werden, befinden sich im Keller. Für Ihr Fahrzeug steht ein zum Haus gehörender TG-Stellplatz zur Verfügung – ein Pluspunkt für alle, die auf Komfort und Sicherheit großen Wert legen.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Nähe, ebenso wie zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote.

Ob als repräsentative Wohnung oder großzügiges Zuhause – dieses Objekt vereint modernes Ambiente, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Wohnlage mit vielen Vorteilen. Zwei Terrassen, ein flexibles Raumkonzept, ein gepflegtes Haus, ein eigener TG Stellplatz und der bequem erreichbare Aufzug machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Raumaufteilung und den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Details of amenities

- \* Gepflegtes Mehrparteienhaus
- \* Moderne Architektur
- \* Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Bodentiefe Fensterelemente
- \* Elektrische Rollläden
- \* 2 Sonnenterrassen
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz in der Garage
- \* Gemeinschaftlich genutzter Waschraum
- \* Eigener Abstellraum im Keller

**Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## All about the location

Darmstadt-Eberstadt bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Der beliebte Stadtteil im Süden Darmstadts überzeugt mit rund 22.000 Einwohnern, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität. Umgeben von reizvollen Landschaften, beginnt hier der bekannte Blütenweg – mit Blick auf die historische Burg Frankenstein, ein Highlight für Natur- und Freizeitliebhaber.

Eberstadt ist optimal angebunden: Ein eigener Bahnhof mit Verbindungen Richtung Heidelberg, Mannheim und Frankfurt, mehrere Straßenbahnlinien direkt nach Darmstadt sowie kurze Wege zu den Bundesstraßen B3, B426 und zur A5 garantieren maximale Mobilität. Ergänzend bedienen Buslinien den gesamten Stadtteil und die umliegenden Gemeinden.

Der Stadtteil bietet ein breites Spektrum an Freizeit-, Sport- und Vereinsangeboten, ein großes Freibad sowie zahlreiche soziale Einrichtungen. Familien profitieren von einer hervorragenden Bildungslandschaft mit mehreren Grundschulen, weiterführenden Schulen und dem nahegelegenen internationalen Schuldorf Bergstraße.

**Property ID: 26005015a - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26005015a - 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)