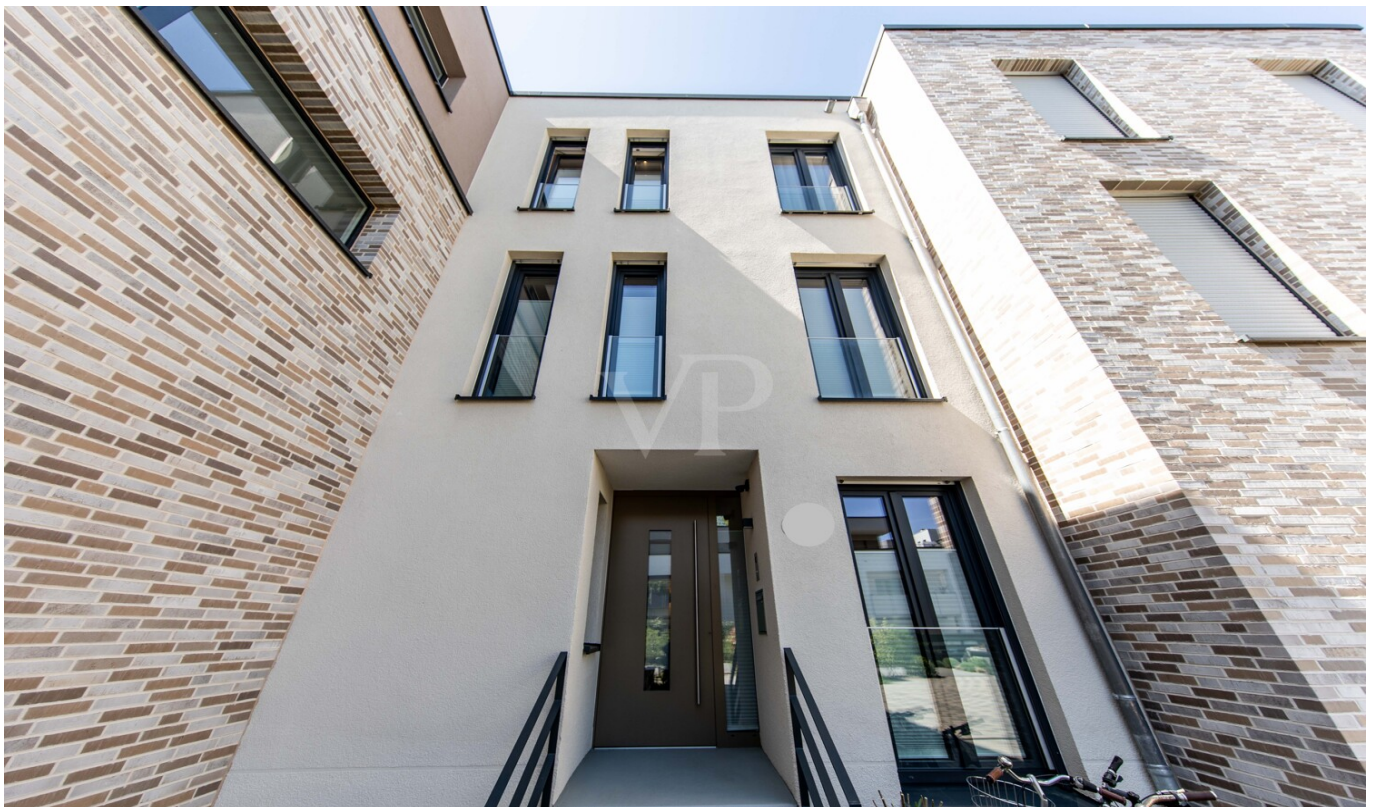


Darmstadt

# Oase in der Innenstadt

Property ID: 26005029



**PURCHASE PRICE: 1.280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 120 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt**

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

Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## At a glance

Property ID	26005029	Purchase Price	1.280.000 EUR
Living Space	ca. 144 m <sup>2</sup>	House	Town house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2020	Usable Space	ca. 55 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Underground car park	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

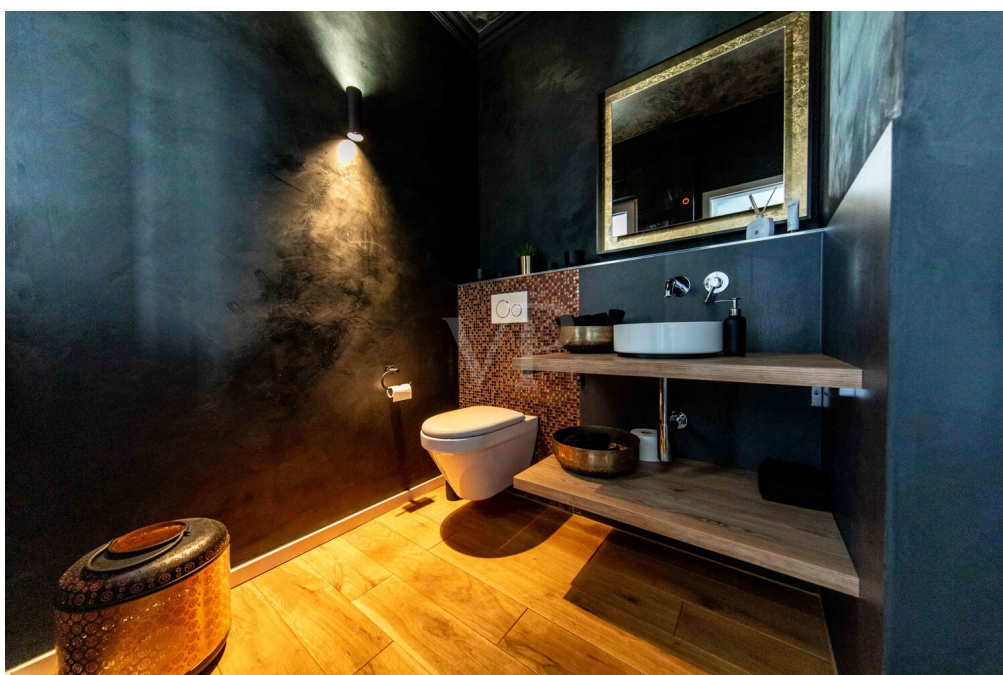
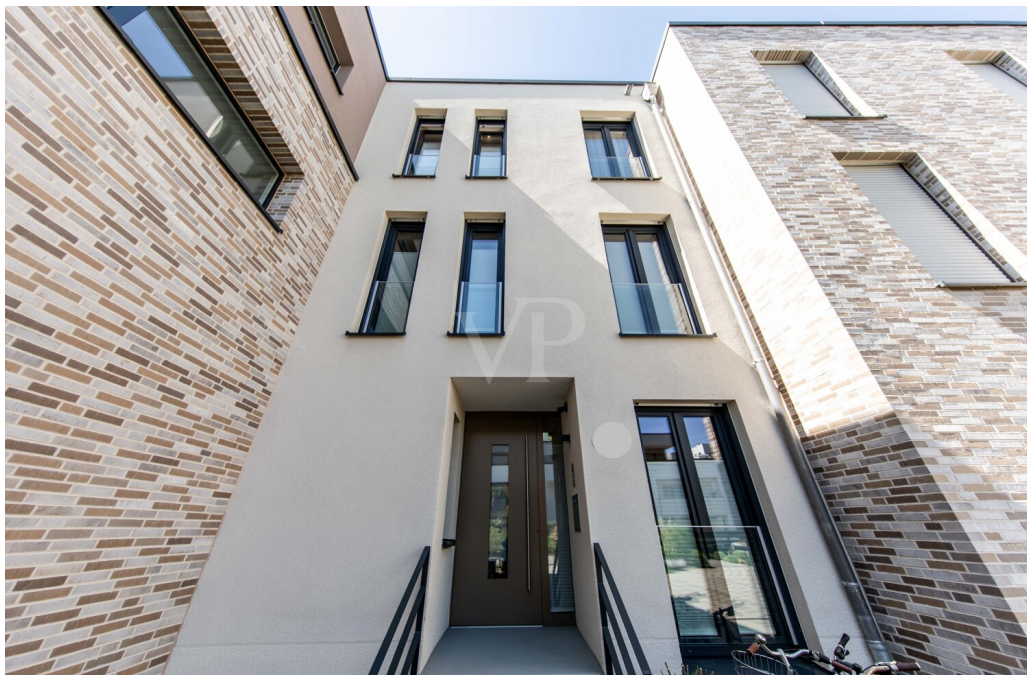
Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	76.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.05.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



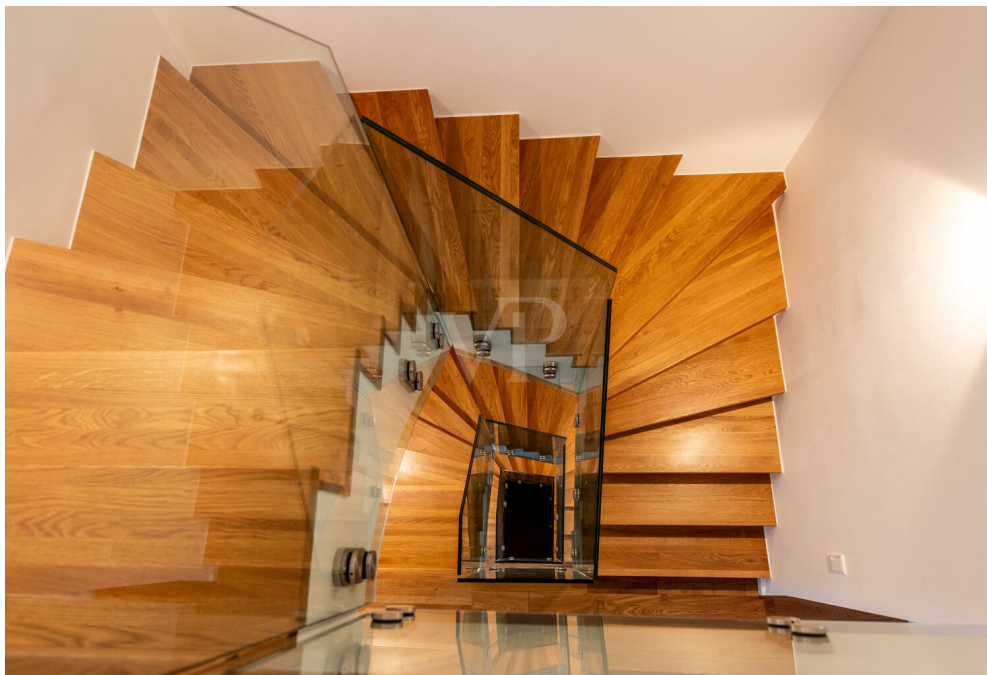
Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



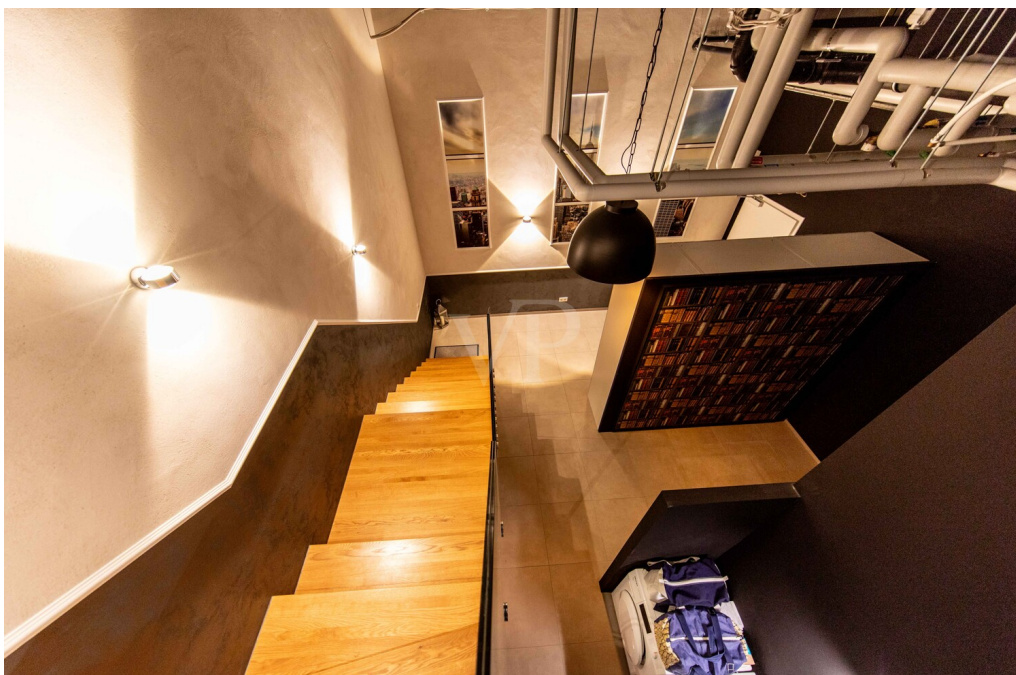
Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt

## The property



**Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt**

## **A first impression**

Dieses exklusive Stadthaus aus dem Baujahr 2020 präsentiert sich in neuwertigem Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> zuzüglich dem Untergeschoss bietet dieses Haus Raum und Komfort für Anspruchsvolle, die Wert auf hochwertige Ausstattung und eine gelungene Raumaufteilung legen.

Das Haus in WEG Aufteilung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer sowie 2 stilvoll gestaltete Badezimmer. Die sehr gute Ausstattung setzt sich in sämtlichen Bereichen fort: Beste Badausstattungen sorgen für ein besonderes Ambiente und bieten Ihnen einen Ort zum Entspannen. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer, das mit einem offenen Bad en Suite höchsten Wohnkomfort garantiert.

Für die individuelle Entfaltung bietet das Haus einen offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich, der mit einer modernen hochwertigen offenen Küche punktet. Dadurch findet dort eine sehr gute Kommunikation statt – perfekt für das Zusammensein mit Familie und Freunden. Für Gäste steht ein einzigartig gestaltetes Gäste-WC zur Verfügung, das durch Individualität und Stil überzeugt.

Dank bodentiefer Fenster sind die Räume lichtdurchflutet und unterstreichen das großzügige Wohngefühl.

Zu den weiteren Pluspunkten zählen die hochwertigen, verbauten Materialien, die im gesamten Haus sichtbar sind. Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die auf Langlebigkeit und Funktionalität ausgelegte Gestaltung.

Die Treppe mit Glasgeländer verbindet die Etagen mit eleganter Leichtigkeit und setzt einen modernen Akzent im Innenraum.

Besonderes Augenmerk verdient der Einsatz von hochwertigen Holzfußböden in den Wohn- und Schlafräumen, modernes Lichtdesign in den Badezimmern, sowie die zeitgemäße Fassadengestaltung im attraktiven Stadtquartier. Die Einbindung ins grüne Umfeld und die gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereichen schaffen einen Ort, der durch Wohlfühlatmosphäre besticht.

Der Außenbereich überzeugt mit einer Terrasse, einem kleinen Garten – so steht ausreichend Platz für Erholung an der frischen Luft zur Verfügung. Das Untergeschoss beeindruckt mit einer Raumhöhe von ca. 3,50 m, was ein außergewöhnliches Raumgefühl vermittelt. Zudem sind zwei Tiefgaragenstellplätze Bestandteil des Angebots, die Ihnen höchste Flexibilität

garantieren.

**Die gelungene Raumaufteilung, die exklusive Ausstattung auf gehobenem Niveau und die hochwertige Verarbeitung machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ein modernes Stadthaus mit stilvollem Charakter suchen. Sichern Sie sich dieses besonders ausgestattete Haus und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot zu überzeugen.**

**Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt**

## **Details of amenities**

- **Exklusive Gäste-Toilette**
- **Moderne offene Küche**
- **Hochwertiger Holz-Dielenboden**
- **Bodentiefe Fenster (3-Fach Verglast)**
- **Verglastes Treppengeländer**
- **Gehobene Badausstattungen**
- **Einbauschränke**
- **Dachterrasse**
- **u.v.m.**

**Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt**

## **All about the location**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Darmstadt – einer der gefragtesten Adressen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von einer urbanen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie hochwertiger Wohnbebauung.**

**Die unmittelbare Nähe zum Luisenplatz als zentralem Verkehrsknotenpunkt gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets sowie des Darmstadt Hauptbahnhof und der umliegenden Rhein-Main-Region.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Innenstadtlage bietet somit ein hohes Maß an Lebensqualität mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.**

**Trotz der zentralen Lage überzeugt die konkrete Position der Immobilie durch eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre, insbesondere bei hofseitiger Ausrichtung. Dies ermöglicht eine ideale Kombination aus urbanem Leben und privatem Rückzugsraum.**

**Property ID: 26005029 - 64283 Darmstadt**

## **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.

**Property ID: 26005029 - 64283 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**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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