

Darmstadt

Seltene Gelegenheit! Am Fuße der Mathildenhöhe

Property ID: 26005044



PURCHASE PRICE: 1.750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 841 m²

Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

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

Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

At a glance

Property ID	26005044
Living Space	ca. 160 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.750.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 58 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

Energy Data

Type of heating **Central heating**

Power Source **Gas**

Energy Certificate **Legally not required**

Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



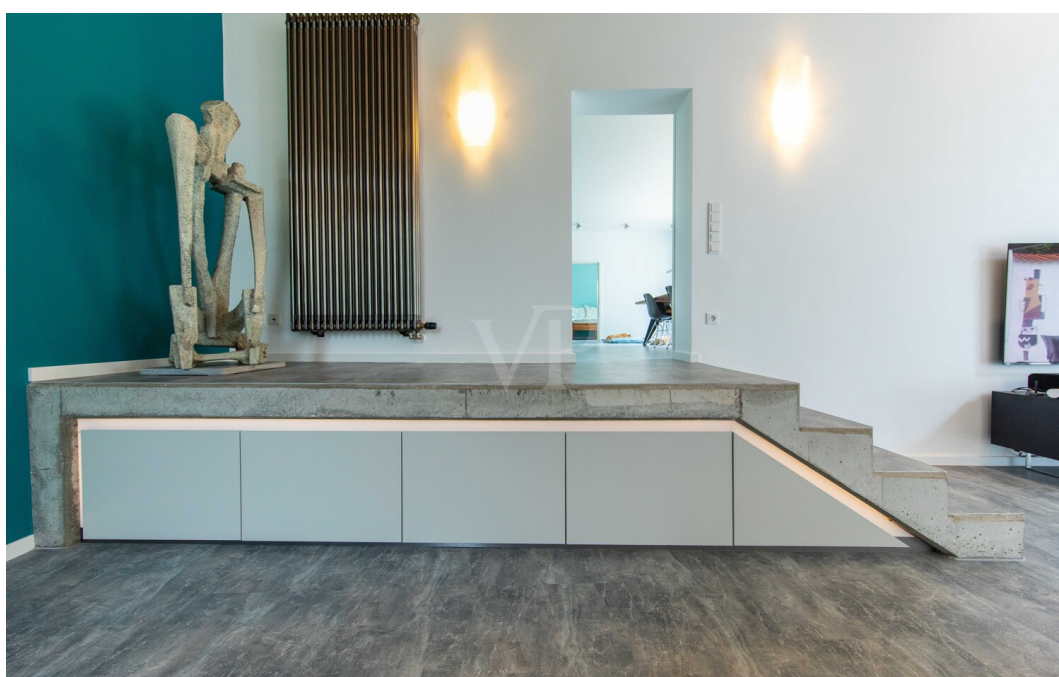
Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

The property



Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

A first impression

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Einfamilienhaus aus dem Ursprungsjahr 1955/56, das im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2019/2020 grundlegend modernisiert wurde. Das Haus ist denkmalgeschützt und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 160 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 841 m² bietet diese Immobilie vielseitige Möglichkeiten für anspruchsvolle Käufer.

Das Gebäude besticht durch seine gehobene Ausstattungsqualität und den Einsatz erlesener Materialien. Die Wohnbereiche sind offen und großzügig gestaltet und bieten mit fünf Zimmern, darunter zwei Schlafzimmern und zwei Badezimmern, ein angenehmes Raumangebot. Beim Eintritt empfängt Sie ein modern gestalteter Eingangsbereich mit großem, maßgefertigtem Garderobenschrank und stilvoll integrierten Sitz- und Staumöglichkeiten.

Das geräumige Esszimmer ermöglicht entspannte Mahlzeiten in geselligem Rahmen. Die große Fensterfront im Essbereich bietet Ausblicke ins Grüne und verbindet Wohnkomfort mit Naturerlebnis. An den Essbereich schließt eine offene Designer-Küche an, die moderne Einbauten, stilvolle Oberflächen, eine grüne Glasrückwand und Geräte auf dem neuesten Stand der Technik vereint.

Der beeindruckende Wohnbereich überzeugt durch eine ca. 3,50 Meter hohe Decke und schafft so ein offenes, luftiges Raumerlebnis. Im Zuge der Kernsanierung wurden hochwertige Einbauschränke installiert, die Stauraum auf elegante Weise bieten. Besonderes Augenmerk verdient der Wohnbereich mit seiner warmen Holzdecke, großflächigen Fenstern, die viel Tageslicht einlassen, sowie harmonisch abgestimmte Einbauleuchten, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen.

Im privaten Bereich des Hauses befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite, das Privatsphäre und Komfort auf hohem Niveau vereint. Das zweite Schlafzimmer eignet sich ideal als Gästezimmer oder Büro. Beide Badezimmer sind elegant gestaltet und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige, eingewachsene Garten, der verschiedene Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet und von zahlreichen Bäumen und Sträuchern umgeben ist. Zur Erholung im Freien lädt der Terrassenfreisitz mit modernem Plattenbelag und genügend Platz für eine Sitzgruppe ein – eine Erweiterung des Wohnens ins Grüne.

Das einseitig angebaute Haus präsentiert sich in klaren Linien mit klassischer Fassade, Satteldach und gepflegtem Erscheinungsbild. Die Zentralheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für wohlige Temperaturen.

Zusammenfassend bietet diese neuwertige Immobilie zahlreiche Annehmlichkeiten dank der vollständigen Modernisierung, kombiniert mit historischer Gebäudekultur. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – dieses Haus überzeugt durch Qualität, Raumangebot und das harmonische Zusammenspiel von Geschichte und Moderne.

Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

Details of amenities

- * Erlesene verbaute Materialien
 - * Wohnbereich mit ca. 3,50 m hoher Decke
 - * Kernsaniert in 2019/2020
 - * Hochwertige Einbauschränke
 - * Schlafzimmer mit Bad en Suite
 - * Großer Essbereich
 - * offene Designer Küche
 - * Klimaanlage
 - * Großer herrlich eingewachsener Garten
- u.v.m.**

Property ID: 26005044 - 64287 Darmstadt

All about the location

Die Mathildenhöhe zählt zu den begehrtesten und kulturell bedeutendsten Wohnlagen Darmstadts. Das UNESCO-Weltkulturerbe begeistert mit seiner einzigartigen Verbindung aus historischer Architektur, parkähnlichen Grünflächen und einem besonderen künstlerischen Ambiente. Prächtige Bauwerke, stilvolle Jugendstilelemente sowie zahlreiche Skulpturen und Denkmäler verleihen diesem Stadtviertel eine außergewöhnliche Atmosphäre und machen es zu einem der schönsten Wohnstandorte der Region.

Der nahegelegene Park Rosenhöhe ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu entspannten Spaziergängen sowie erholsamen Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter Umgebung.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt durch kurze Wege zum öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Darmstädter Innenstadt. Freizeit- und Kulturangebote wie der Woog, das Jugendstilbad oder das Kongresszentrum darmstadtium sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser besonderen Lage.

Property ID: 26005044 - 64287 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 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: 26005044 - 64287 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