

Darmstadt / Eberstadt

## REBAJADO: Excepcional casa unifamiliar con local comercial

Número de propiedad: 25005033



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

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25005033   |
| Superficie habitable | ca. 164 m² |
| Habitaciones         | 6          |
| Dormitorios          | 4          |
| Baños                | 1          |
| Año de construcción  | 1960       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                                |                                                                                |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 695.000 EUR                                                                    |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                           |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                        |
| Método de construcción         | Sólido                                                                         |
| Espacio utilizable             | ca. 78 m²                                                                      |
| Características                | WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 01.05.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 215.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2021                   |

Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar en buen estado con espacio comercial adicional. Se estima que la construcción original data de alrededor de 1912 y fue objeto de amplias reformas y ampliaciones alrededor de 1960. La superficie habitable se divide entre el apartamento en la planta alta (aprox. 101 m<sup>2</sup>) y el local comercial en la planta baja (aprox. 63 m<sup>2</sup>). La casa cuenta con una gran escalera, abierta y acogedora, que realza el carácter clásico de la propiedad y alrededor de la cual se distribuyen todas las estancias: el amplio y luminoso salón-comedor con acceso al balcón orientado al este, el baño con ducha y luz natural, y la espaciosa cocina. El balcón privado, construido posteriormente y orientado al oeste, es accesible desde los dos atractivos dormitorios. Desde aquí, se disfruta de una hermosa vista al cuidado jardín. Hay una chimenea adicional disponible para la posible instalación de una estufa de leña. El local comercial independiente en la planta baja consta de un recibidor, un aseo, una cocina y tres luminosas habitaciones. Esta unidad está actualmente alquilada, pero los inquilinos han notificado su desalojo antes del 31 de diciembre de 2025. Con solo unos sencillos pasos, las dos unidades se pueden unir (utilizando tabiques ligeros). El jardín maduro ofrece diversos usos y es perfecto para relajarse al aire libre. Un garaje individual y espacio de almacenamiento adicional completan la elegante distribución.

Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Detalles de los servicios

- \* Repräsentatives Wohn-Treppenhaus
- \* Großes, helles Wohn-/Esszimmer mit Ostbalkon
- \* Außergewöhnliche Raumaufteilung
- \* Großzügiger, eingewachsener Balkon nach Westen
- \* Geschäftsräume mit eigenem Eingang
- \* Gepflegter kleiner Garten
- \* Einzelgarage

**Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Todo sobre la ubicación

Das Haus befindet sich unweit des Eberstädter Zentrums in der Heidelberger Landstraße.

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 22.000 Einwohnern, der im Süden der Stadt liegt und im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim und im Westen an die Gemeinde Pfungstadt grenzt. Südöstlich von Eberstadt befindet sich die Burg Frankenstein. Hier beginnt der Blütenweg.

Es gibt einen kleinen Bahnhof. Hier bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Frankfurt über Darmstadt. Mit der Straßenbahnlinie 1 gelangen Sie zum Hauptbahnhof, mit der Linie 6 bzw. 8 gelangen Sie nach Seeheim-Jugenheim, Alsbach-Hähnlein und Darmstadt. Die Linie 7 fährt direkt zum Luisenplatz nach Darmstadt. Innerhalb des Stadtteils und nach Pfungstadt und Mühlthal verkehren Linienbusse.

Eberstadt liegt am Kreuzungspunkt der B 3 mit der B 426. Außerdem haben Sie Anschluss zur A5.

Außerdem bietet Eberstadt mit sozialen Einrichtungen, Vereinen, Sport- und Freizeitstätten, einem großen Freibad sowie Bildungseinrichtungen viele Möglichkeiten, um Sport, Hobby, soziales Engagement und Freizeitaktivitäten zu pflegen. Als Naherholungsgebiet erfreut sich die umliegende Landschaft größter Beliebtheit.

Auch an Schulen ist viel geboten. Es gibt 5 Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule, Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe, Gutenbergschule). In Seeheim-Jugenheim befindet sich noch das Schuldorf Bergstraße mit internationaler Schulform.

Internationale Firmen (z.B. Goldwell, KAO Corporation, Software AG) haben Eberstadt weit über die Region und Europas Grenzen hinaus bekannt gemacht.

Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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