

Darmstadt

## Joya en Mathildenhöhe

*Número de propiedad: 25005040*



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

**PRECIO DE COMPRA: 2.650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 304 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 675 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

- 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: 25005040 - 64287 Darmstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25005040	Precio de compra	2.650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 304 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	4	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1934	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 75 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón



VON POLL  
REAL ESTATE

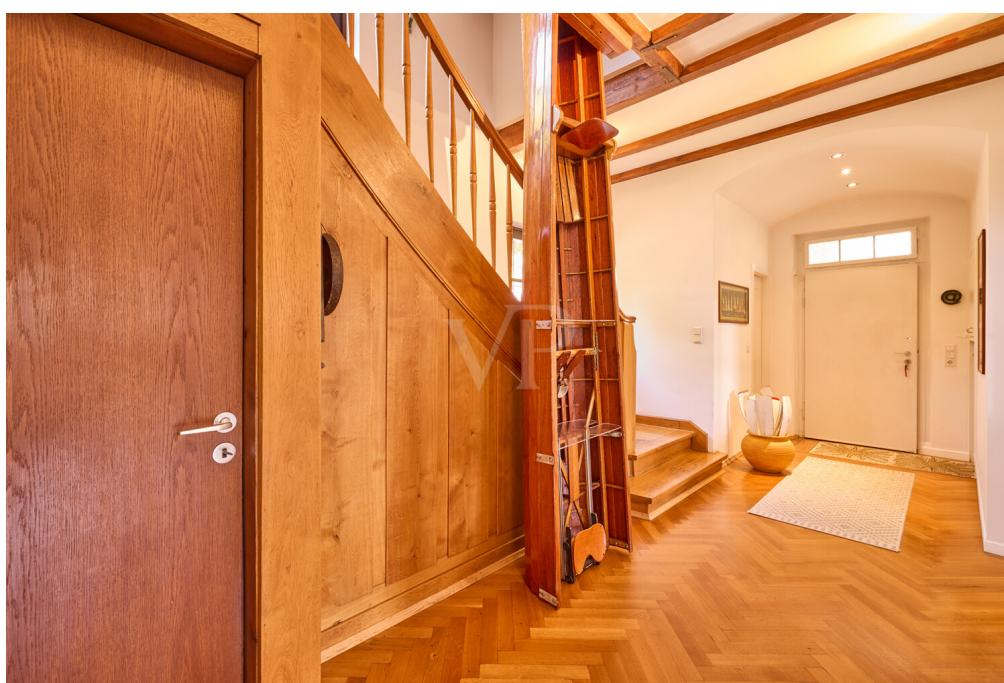
Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



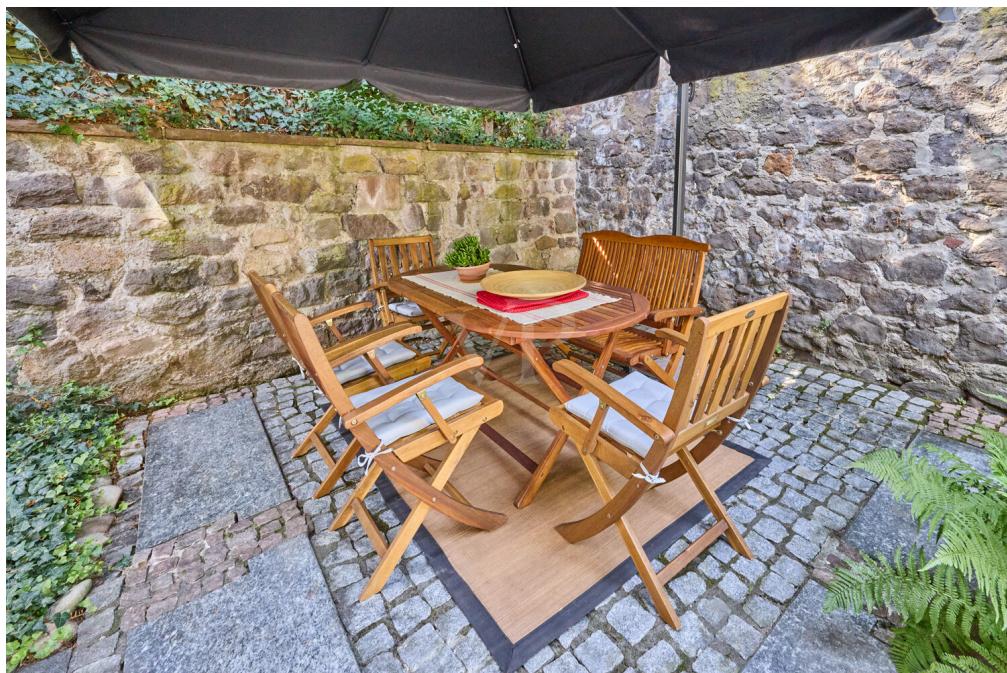
Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



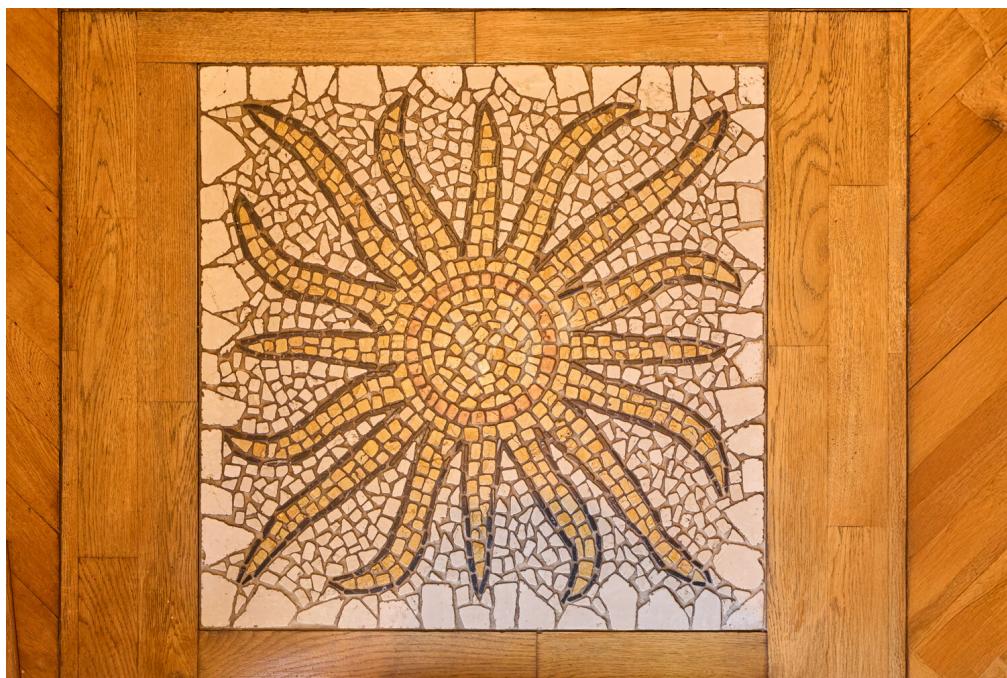
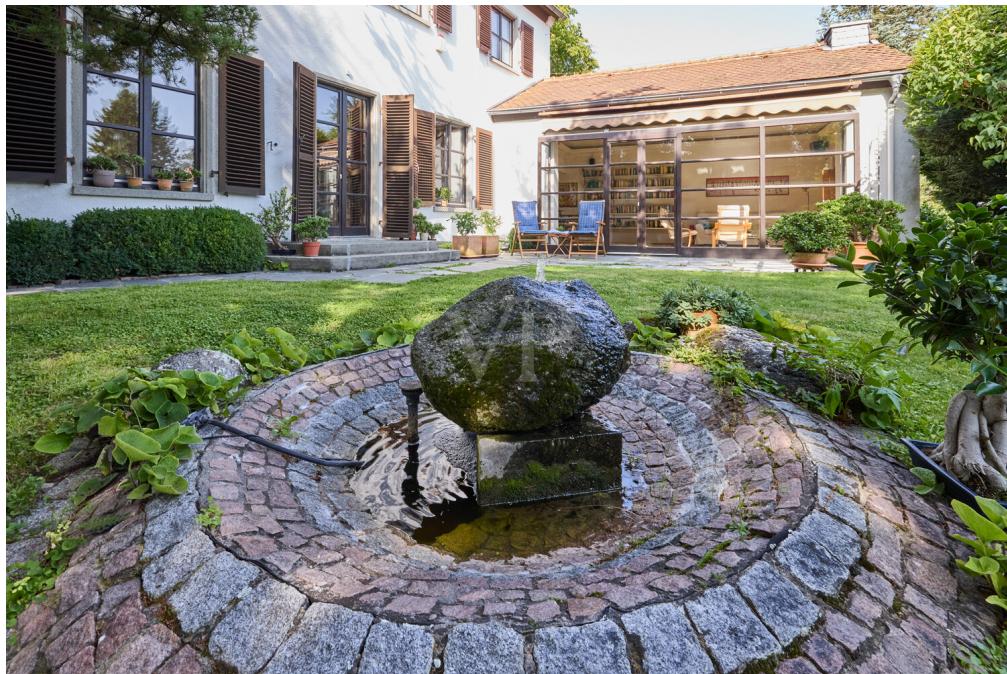
Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



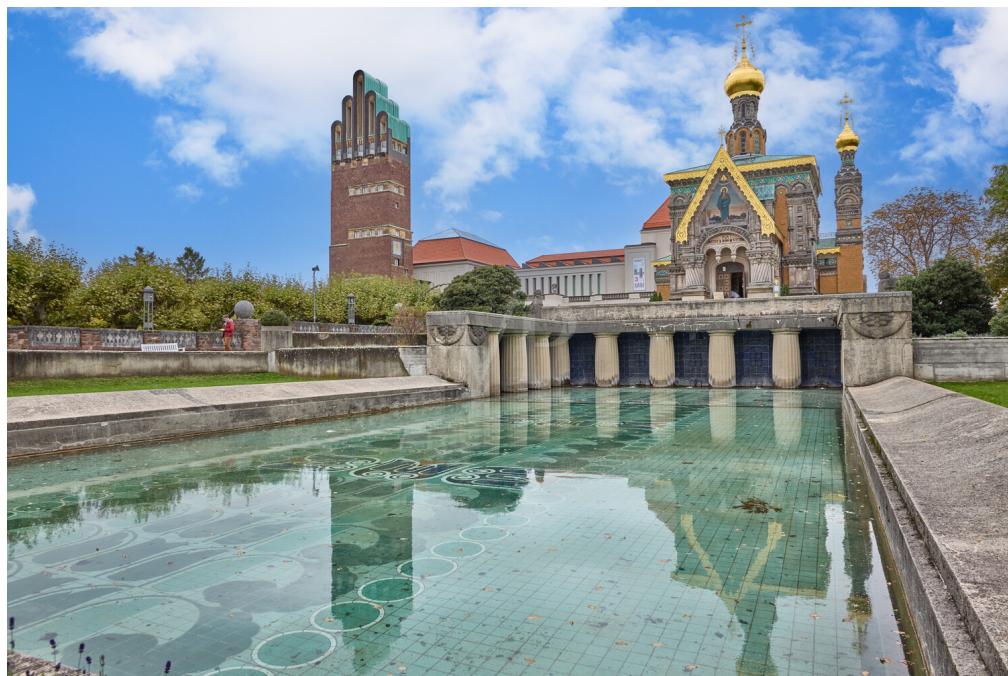
Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Una primera impresión

\*\*Villa exclusiva cerca de Mathildenhöhe: Vida con estilo en una amplia parcela\*\* Le damos la bienvenida a una oportunidad única de adquirir una villa bien mantenida que data de 1934, que combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna. Esta casa no solo es una expresión de arquitectura atemporal, sino que fue modernizada por última vez en 2024 y se presenta en impecables condiciones. \*\*Superficie habitable y distribución\*\* Con aproximadamente 304 m<sup>2</sup> de superficie habitable y un total de 8 habitaciones, la villa ofrece amplio espacio para familias o parejas exigentes con necesidades de espacio individuales. La distribución impresiona por sus líneas limpias y sus luminosas estancias. En la planta baja, encontrará impresionantes espacios habitables con suelos de parqué de alta calidad. El salón-comedor se abre a la terraza y al jardín, creando una transición fluida entre el interior y el exterior. \*\*Características y características especiales\*\* La cocina cuenta con electrodomésticos modernos y se ha ampliado con un añadido de alta calidad, que incluye una terraza adicional, perfecta para cocinar juntos y disfrutar de comidas al aire libre. Cinco dormitorios ofrecen un espacio de descanso individual para todos los residentes, mientras que cuatro baños modernizados y de alta calidad garantizan la comodidad. En las plantas superior y ático, cada baño cuenta con una bañera de hidromasaje. El ático reformado es ideal como espacio de trabajo, habitación de invitados o para actividades creativas. La villa cuenta con un sistema de calefacción central que garantiza una calidez confortable en todas las habitaciones. Los acabados de alta calidad son especialmente destacables: desde el elegante interior hasta los sanitarios de primera calidad y los materiales de construcción cuidadosamente seleccionados, se aprecia un diseño general bien concebido.

\*\*Propiedad y Edificio\*\* La propiedad de aproximadamente 675 m<sup>2</sup> ofrece un uso versátil y ha sido cuidadosamente diseñada. Varias terrazas, incluida una espaciosa azotea, invitan a disfrutar de reuniones sociales al aire libre. El jardín, con sus árboles y plantas maduras, crea un ambiente agradable en cualquier estación y ofrece varios rincones apartados. El sótano de la villa alberga una sala de ocio/trastero, un lavadero, una despensa y una sauna. \*\*Ubicación y alrededores\*\* La propiedad se encuentra en las inmediaciones de Mathildenhöhe, Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO, reconocido por su importancia cultural y calidad arquitectónica. Desde aquí, disfrutará de excelentes conexiones con el centro de Darmstadt, así como de distancias cortas a escuelas, tiendas y transporte público. A pesar de su proximidad urbana, el hermoso jardín paisajístico garantiza privacidad y un espacio para la relajación. \*\*Conclusión:\*\* Esta villa combina una vida prestigiosa con características funcionales y el máximo nivel de confort. Su ubicación privilegiada junto a uno de los monumentos culturales más importantes de la región, su impecable estado de conservación y la amplitud de su



VON POLL  
REAL ESTATE

espacio hacen de esta propiedad una residencia atractiva. Descubra las numerosas posibilidades; con gusto le organizaremos una visita.

Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Detalles de los servicios

- \* Absolute Bestlage an der Mathildenhöhe
- \* Modernisierte Villa
- \* Hohe Decken
- \* Altbau-Flair erhalten
- \* Großzügige Räume
- \* große Terrasse im Erdgeschoss
- \* schön angelegter Garten
- \* Küchenerweiterung mit Zugang in den Garten
- \* Sauna
- \* Whirlpool
- \* Dachterrasse
- \* Garage
- \* Hoffläche mit Pkw-Stellplatz
- \* u.v.m.

Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Todo sobre la ubicación

Die Darmstädter Mathildenhöhe ist unbestritten ein einzigartiges Stadtviertel. Das liegt zum einen an den vielen bewundernswerten Bauwerken, aber auch daran, dass im Prinzip das gesamte Stadtviertel als ein Gesamtkunstwerk zu betrachten ist. Der Grund dafür sind nicht nur die vielen sehenswerten Architekturen, sondern auch die zahlreichen in dem parkartigen Gelände stehenden Skulpturen und Einzeldenkmäler.

Der Park an der Rosenhöhe ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.  
Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar.  
Auch der öffentliche Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe und viele Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. der Badesee Woog, das Jugendstilbad und das Kongresszentrum sind zu Fuß erreichbar.

Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Otros datos

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25005040 - 64287 Darmstadt

## 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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