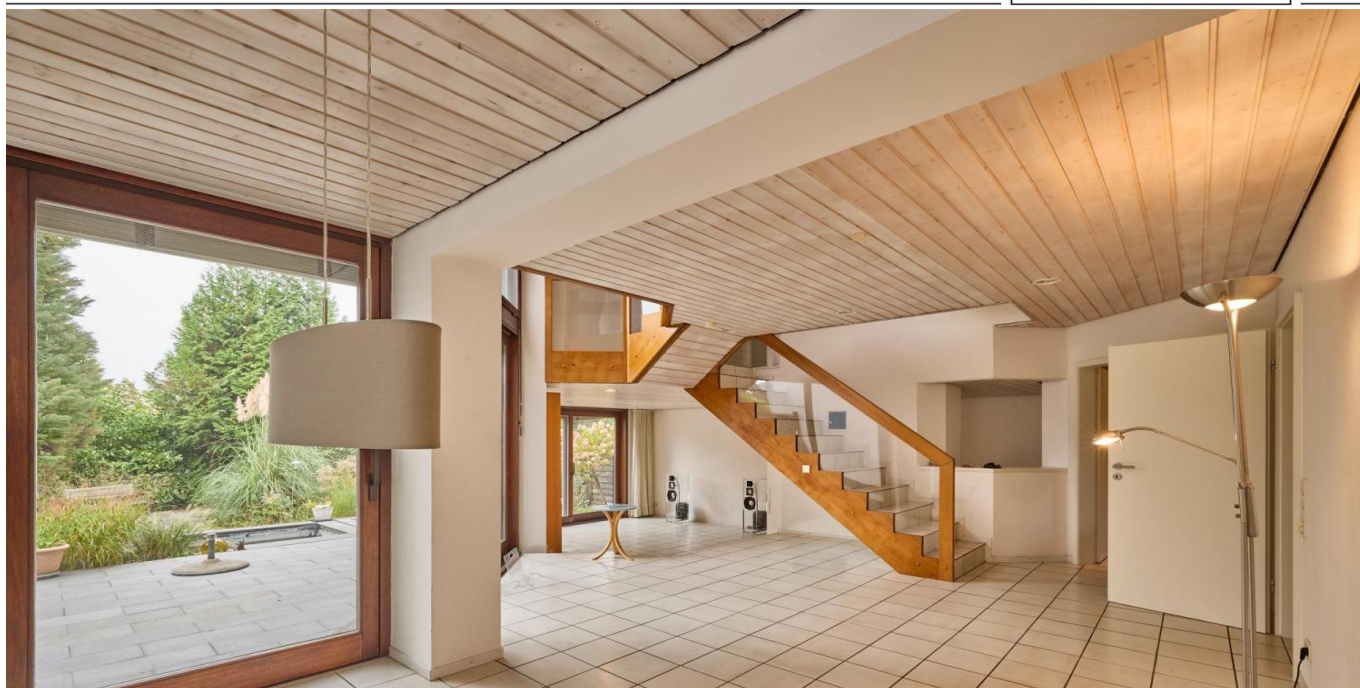


Darmstadt / Eberstadt

## Casa de diseño arquitectónico con apartamento anexo junto a los huertos.

Número de propiedad: 25005052



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

PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25005052 - 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25005052
Superficie habitable	ca. 203 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	19.05.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	71.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2005



Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Una primera impresión

Esta hermosa casa unifamiliar de dos plantas ofrece aproximadamente 203 m² de superficie habitable y fue construida en 1983 en una parcela de aproximadamente 330 m². Se encuentra en el popular y exclusivo barrio de villas, cerca de los huertos frutales de Darmstadt-Eberstadt. Desde el impresionante recibidor, a la izquierda, se encuentra un amplio aseo de invitados y acceso al garaje. La entrada conduce al acogedor y amplio salón-comedor con una acogedora zona de estar con chimenea y a la cocina contigua, equipada con una moderna cocina totalmente equipada. Desde aquí también se accede al sótano. El comedor da a la soleada terraza y al jardín de fácil mantenimiento, orientado al oeste, al que también se accede desde el salón; aquí podrá disfrutar del sol desde última hora de la mañana hasta la noche. Una escalera conduce a la espaciosa planta superior. Aquí encontrará una luminosa habitación de uso individual, un baño con ducha, una galería y un encantador apartamento independiente con su propia y espaciosa terraza. Este apartamento también cuenta con entrada exterior. La planta superior cuenta con una habitación amplia y luminosa con un ambiente acogedor, un estudio y el dormitorio principal con armarios empotrados, balcón privado y un amplio baño con bañera y luz natural. La casa cuenta con un sótano completo que incluye un lavadero, un amplio trastero, una sala de ocio y una zona de spa/bienestar con sauna y ducha para relajarse, entre otras comodidades. Un garaje individual completa esta atractiva oferta.

Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Detalles de los servicios

- \* Großzügiger Ess-/ und Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- \* Neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- \* Kamin mit Marmorverkleidung und gemütlicher Sitzecke
- \* Wunderschöner Garten mit Freisitz und Wasserbecken, nach Westen ausgerichtet
- \* Großes Schlafzimmer mit angrenzenden Master-Badezimmer und Terrasse
- \* Einliegerwohnung mit großer Terrasse
- \* Spabereich mit Sauna und Wellnessdusche
- \* Zentrale Staubsauganlage einschl. Garagen-Anschluss

**Número de propiedad: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Todo sobre la ubicación

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 23.000 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)