

Darmstadt – Paulusviertel

# Exclusiva casa de dos familias con apartamento independiente y un impresionante jardín en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25005034



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

PRECIO DE COMPRA: 2.175.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 353,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 951 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

- 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: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25005034                                       |
| Superficie habitable | ca. 353,5 m <sup>2</sup>                       |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 10                                             |
| Dormitorios          | 6                                              |
| Baños                | 4                                              |
| Año de construcción  | 1968                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 2.175.000 EUR                                                                           |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                                         |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernización / Rehabilitación | 2017                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                  |
| Espacio utilizable             | ca. 92 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 26.05.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 127.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2008                   |

Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Una primera impresión

Esta exclusiva casa de tres familias modernizada ofrece un potencial impresionante tanto para propietarios como para inversores. Construida en 1968, la casa se amplió en 2004. El apartamento de la planta baja se alquila desde 2003 y se renovó por completo en 2002. Asimismo, el apartamento del sótano se alquila desde 2020 y se renovó en 2017. Los ingresos netos por alquiler de estos dos apartamentos ascienden a aproximadamente 25.200 € anuales, lo que garantiza un flujo de ingresos estable. El apartamento principal estará disponible inmediatamente después de la entrega. Destaca especialmente su ubicación privilegiada en el codiciado distrito de Paulusviertel, que combina armoniosamente la accesibilidad urbana con un entorno tranquilo y verde. El apartamento principal cuenta con amplias y luminosas habitaciones distribuidas en dos plantas. El recibidor le da la bienvenida con un amplio aseo y un práctico armario empotrado. Desde allí, se accede a la amplia cocina con una moderna cocina equipada y, junto a ella, al cómodo salón-comedor. La chimenea existente proporciona un calor acogedor en los días fríos. Desde aquí, se accede al cuidado y maduro jardín. La maravillosa vista a la diversidad de plantas es uno de los puntos fuertes de este apartamento. Varias zonas de estar al aire libre y una caseta de jardín ofrecen tranquilidad y privacidad. El jardín delantero impresiona con sus abundantes arbustos y flores, así como con una acogedora zona de estar. Una habitación adicional para el uso que desee y un baño con luz natural completan la cuidada distribución de esta planta. La planta superior ofrece tres habitaciones más que se pueden usar individualmente según sus necesidades. Los numerosos armarios empotrados ahorran espacio, y los techos, algunos de hasta 3,30 metros de altura, crean un ambiente maravillosamente amplio. Los dos acogedores balcones (orientados al norte y al oeste) y el espacioso baño con bañera y ventana completan la planta superior. Sus vehículos están protegidos en el garaje doble, y hay dos plazas de aparcamiento adicionales disponibles en la parte delantera.

Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Detalles de los servicios

- \* Top Lage im Paulusviertel
- \* 3 Wohneinheiten (2 Wohnungen EG und Soutterain vermietet)
- \* Gepflegtes und umfänglich modernisiertes Haus  
incl. Außendämmung
- \* Helle, großzügige Räumlichkeiten
- \* Zahlreiche praktische Einbauschränke
- \* 3 Balkone und 2 Terrassen
- \* Wunderschöner, eingewachsener Garten mit mehreren Freiplätzen und Gartenhaus
- \* Blütenmeer im Vorgarten mit Freisitz
- \* Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor

Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Todo sobre la ubicación

Das Paulusviertel gilt als eines der beliebtesten Wohnviertel in Darmstadt, aufgrund der wunderschönen Jugendstilhäuser, der umliegenden Parks und der zentralen Lage.

Der Waldorf-Kindergarten sowie weitere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Grundschule und weiterführende Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein umfassendes Kulturprogramm machen das Wohnviertel mit gemischter sozialer Kultur aus. Im Ortsbild wirken drei größere Parkanlagen (Orangeriegarten, Prinz-Emil-Garten und Wolfkehl'scher Park) sowie die Nähe zu Lichtwiese und Darmstädter Ostwald. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen durch Straßenbahn und Bus gelangt man innerhalb weniger Minuten in Darmstadts Stadtmitte. Über die Autobahnanbindungen A5 und A67 gelangt man problemlos in die nächstgrößeren Städte Frankfurt, Mainz, Mannheim und Heidelberg.

Número de propiedad: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## 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)