

Darmstadt

## ¡Casa de dos familias bien mantenida en una ubicación privilegiada!

Número de propiedad: 25005051



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

PRECIO DE COMPRA: 1.149.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 244 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 374 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25005051 - 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: 25005051 - 64287 Darmstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25005051
Superficie habitable	ca. 244 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	1.149.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 109 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	112.98 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.10.2026	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Una primera impresión

Bienvenido a esta casa adosada en perfecto estado, construida en 1994, que ofrece aproximadamente 244 m<sup>2</sup> de espacio habitable, divididos en dos apartamentos bien proporcionados. La casa se encuentra en una parcela de aproximadamente 374 m<sup>2</sup> y es ideal para diversas necesidades de vivienda, como familias multigeneracionales o parejas que valoran la amplitud. Las nueve habitaciones de la casa presentan una distribución moderna y versátiles opciones de uso. El primer apartamento, en la planta baja, le da la bienvenida con un acogedor recibidor que conduce al salón-comedor y a dos dormitorios. La cocina contigua tiene un diseño práctico y se puede amueblar de forma funcional. Los ventanales del salón crean un ambiente luminoso y alegre. Desde aquí, se accede a la terraza y al jardín, perfectos para relajarse al aire libre. El segundo apartamento, en la planta superior, ofrece tres cómodos dormitorios, todos con una distribución agradable y amplios ventanales que dejan entrar abundante luz natural. El baño principal, con azulejos de mármol, ofrece un refugio lujoso y confortable. Además, disfrutará de una galería abierta, ideal como oficina o sala de ocio. El sótano cuenta con espacio útil adicional, ideal como lavadero o para almacenamiento adicional. Una cochera, perteneciente a la casa, completa la superficie habitable. La zona circundante cuenta con una infraestructura consolidada, con tiendas, colegios, guarderías y excelentes conexiones de transporte público. Esto hace que la propiedad no solo sea espaciosa, sino también idealmente ubicada, garantizando un estilo de vida cómodo y práctico. Le animamos a concertar una visita para descubrir las posibilidades de primera mano. Esta propiedad le ofrece la oportunidad de descubrir nuevas perspectivas en un entorno agradable.

Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Detalles de los servicios

- \* Gute Lage
- \* Separate Wohnungseingänge zu den Wohnungen
- \* Gelungene moderne Wohnraumaufteilung
- \* ERDGESCHOSS:
  - \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
  - \* Geräumige Küche mit Vorratskammer
- \* OBERGESCHOSS:
  - \* Großer, offener Wohn- /Essbereich mit Zugang zur Galerie
  - \* Küche mit Zugang zum Balkon
  - \* Begehbare Kleiderschrank
  - \* Fussbodenheizung
- \* Schöner, eingewachsener Garten
- \* Carport



Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Todo sobre la ubicación

Darmstadt besticht als lebendige und zukunftsorientierte Stadt, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, einer starken Wirtschaft im High-Tech- und Forschungssektor sowie einer jungen, internationalen Bevölkerung ein ideales Umfeld für Familien bietet. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und Sicherheit, was sie zu einem besonders attraktiven Standort für ein behagliches und zugleich modernes Familienleben macht. Die nachhaltige Stadtentwicklung und das begrenzte Bauland sorgen zudem für eine stabile Wertentwicklung von Immobilien, die langfristig Sicherheit und Wertsteigerung versprechen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Grundschulen wie der Elly-Heuss-Knapp-Schule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Technischen Universität Darmstadt reicht. Kindergärten und Krabbelgruppen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, eröffnet Kindern vielfältige Möglichkeiten zur spielerischen Entfaltung und Erholung im Grünen. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie renommierte Krankenhäuser und spezialisierte Kliniken, die schnelle und umfassende medizinische Versorgung garantieren. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und Lebensmittelmärkte, die bequem zu Fuß erreichbar sind und eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten bieten. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés, familienfreundlichen Restaurants und gemütlichen Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen sowie der Ostbahnhof in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten sowie einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung macht Darmstadt zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort legen. Hier finden Sie

den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesicherte Zukunft zu gestalten.

Número de propiedad: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 112.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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: 25005051 - 64287 Darmstadt

## 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)