

Darmstadt / Eberstadt

## Pura calidad de vida: encantadora casa adosada en un idílico entorno familiar

Número de propiedad: 25005060



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

PRECIO DE COMPRA: 625.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 315 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25005060 - 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: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25005060   |
| Superficie habitable | ca. 200 m² |
| Habitaciones         | 8          |
| Baños                | 3          |
| Año de construcción  | 1959       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 625.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido                                          |

Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 15.05.2035 | Demanda de energía final                            | 185.80 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1959                   |

Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar en Eberstadt! Esta encantadora propiedad con casa adosada se encuentra en una tranquila zona residencial ideal para familias y ofrece una amplia gama de usos. Ya sea como vivienda multigeneracional, como inversión o combinando propiedad y alquiler, la casa consta de tres unidades residenciales con una superficie habitable total de aproximadamente 200 m<sup>2</sup> y, gracias a su amplio jardín, terraza cubierta y un terreno bien cuidado, es el hogar ideal para familias, parejas o quienes buscan tranquilidad. Distribución y características: Apartamento en planta baja (aprox. 87 m<sup>2</sup>, 3 habitaciones - actualmente libre). Este apartamento, gracias a su ubicación en planta baja y acceso sin barreras, ofrece las condiciones ideales para una vida cómoda a cualquier edad. Destaca especialmente su amplia terraza cubierta, que da directamente al amplio jardín, perfecto para relajarse al aire libre, disfrutar de barbacoas con amigos o disfrutar de días tranquilos con niños en la naturaleza. La luminosa distribución de tres habitaciones, cocina y baño crea un ambiente agradable y ofrece diversas posibilidades de diseño. Apartamento en planta alta (aprox. 79 m<sup>2</sup>, 3 habitaciones – alquilado). El segundo apartamento se alquila a una familia amable y está tan bien cuidado como el resto de la casa. Con tres habitaciones bien proporcionadas, cocina y baño, ofrece un confort moderno y una renta estable para el nuevo propietario. Apartamento ático (aprox. 33 m<sup>2</sup>, 1 habitación – alquilado). El acogedor apartamento de una habitación en el ático cuenta con una pequeña cocina y un baño con ducha, ideal para solteros, estudiantes o como apartamento adicional. Esta unidad también está actualmente alquilada y ofrece una atractiva rentabilidad.

Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Detalles de los servicios

- Großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen
- Überdachte Terrasse mit Wohlfühlfaktor
- Barrierearmer Zugang zur Erdgeschosswohnung
- Solide Mieteinnahmen durch zwei bestehende Mietverhältnisse
- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage

Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Todo sobre la ubicación

Das Zweifamilienhaus mit Grundstück befindet sich im beliebten Stadtteil Eberstadt, im Süden von Darmstadt. Eberstadt ist bekannt für seine familienfreundliche, naturnahe Wohnlage am Rande des Odenwaldes und zählt zu den gefragten Wohnadressen im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ideal für alle, die ein entspanntes, sicheres und grünes Umfeld schätzen.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen: Über die nahegelegene B3 und A5 erreichen Sie sowohl die Darmstädter Innenstadt als auch Heidelberg, Frankfurt und den Odenwald bequem in kurzer Zeit. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bestens erreichbar und befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Anschluss an die Straßenbahnlinien Richtung Darmstadt-Zentrum und Bensheim.

Im nahen Umfeld finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die gute Auswahl an Bildungs- und Betreuungsangeboten direkt im Stadtteil.

Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in den angrenzenden Feldern und Wäldern laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Parks, Sportvereine und Spielplätze bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist Eberstadt ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen perfekt für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

Número de propiedad: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25005060 - 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)