Darmstadt / Eberstadt

Apartamento dúplex en la colonia villa

Número de propiedad: 25005059

PRECIO DE COMPRA: 719.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 108 m^2 • **HABITACIONES:** 4

Número de propiedad: 25005059 - 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: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25005059
Superficie habitable	ca. 108 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	719.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	136.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propiedad

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propiedad

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propiedad

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propiedad

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propiedad

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propiedad

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propiedad

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Una primera impresión

Bienvenido a este moderno dúplex con una generosa superficie habitable de aproximadamente 108 m², situado en una de las zonas más codiciadas del prestigioso distrito residencial de Darmstadt-Eberstadt. Este excepcional dúplex de 4 habitaciones se distribuye en dos plantas y combina un estilo de vida contemporáneo con una distribución impecable, acabados de alta gama y una ubicación privilegiada junto al bosque y los huertos. El apartamento se encuentra en la segunda planta de un edificio de apartamentos bien mantenido que data de 1982 y se conserva en un estado excelente y meticuloso. La tranquila calle residencial, los elegantes edificios circundantes y la proximidad a la naturaleza caracterizan el ambiente exclusivo de este tradicional distrito residencial. Aquí podrá disfrutar de una combinación perfecta de vida urbana, cercanía a la naturaleza y una infraestructura excepcional. Al entrar en el apartamento, le recibirá un amplio recibidor que crea una transición armoniosa hacia los luminosos espacios diáfanos. El espacioso salón-comedor impresiona por su diseño abierto, sus grandes ventanales y su acceso directo a la galería. Esta arquitectura transparente crea una experiencia de vida espaciosa e integra a la perfección el exterior en el espacio habitable. Desde aquí, podrá disfrutar de vistas despejadas a los huertos adyacentes, una característica especial que hace única a esta propiedad. La cocina tiene una distribución funcional que permite cocinar con tranquilidad y disfrutar de reuniones informales. Un moderno aseo de invitados completa la sala de estar en esta planta. En la planta superior, encontrará un acogedor recibidor, un baño luminoso con luz natural y tres habitaciones adicionales: dos amplios dormitorios y otra habitación ideal como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. Lo más destacado de esta planta son las vistas despejadas a los huertos, que confieren al espacio una atmósfera particularmente tranquila e inspiradora. Una segunda logia mejora aún más la comodidad y ofrece más rincones al aire libre. El apartamento se sometió a una profunda modernización en 2023 y ahora cuenta con acabados de obra nueva. Las renovaciones incluyen la instalación de suelos de madera de alta calidad, la renovación completa de paredes, la instalación eléctrica completa, la sustitución de todas las ventanas por persianas eléctricas modernas y nuevas puertas interiores. Estas medidas de modernización confieren al dúplex un aspecto luminoso y fresco, además de una comodidad contemporánea. El complejo residencial también ofrece atractivas instalaciones comunes, como sauna, sala de ocio y entretenimiento, y zona de barbacoa compartida, lo que amplía aún más las opciones de ocio. Los alrededores del distrito de villas se caracterizan por una arquitectura armoniosa y atractiva, espacios verdes bien cuidados y un vecindario tranquilo. La proximidad inmediata a bosques, naturaleza y huertos frutales crea un valor recreativo incomparable, ideal para quienes aprecian tanto

la comodidad urbana como la conexión con la naturaleza. Este dúplex combina la vida moderna, una ubicación privilegiada y una arquitectura atemporal en un paquete atractivo. Experimente las ventajas de esta excepcional propiedad y programe una visita hoy mismo. Esperamos poder ayudarle en sus próximos pasos.

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Detalles de los servicios

Wohnungsausstattung:
* 4-Zimmer-Maisonette über 2 Ebenen
* Ca. 108 m² Wohnfläche
* Zwei Loggien
* Großes Wohn-/Esszimmer
* Küche mit funktionellem Grundriss
* Zwei Bäder insgesamt (Tageslichtbad + Gäste-WC)
* Zwei Schlafzimmer im DG
* Weiteres Zimmer im DG mit Blick auf die Streuobstwiesen
* Innenliegende Treppe
* Helle Räume durch gute Belichtung
* Offener Luftraum über dem Wohn-/Essbereich
* Gemütliche Dachgeschossarchitektur
* Umfangreiche Sanierung 2023 (Böden, Wände, Elektrik, Fenster, elektrische Rollläden, Innentüren)
* Gemeinschaftsbereiche: Sauna, Hobby-/Freizeitraum, Grillplatz

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und äußerst begehrten Villenkolonie Darmstadt-Eberstadt, einem Stadtteil im Süden Darmstadts mit rund 23.000 Einwohnern. Die Wohnlage ist geprägt von gepflegten Straßen, stilvoller Bebauung und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Direkt angrenzend beginnen die weitläufigen Streuobstwiesen sowie der Wald – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und Erholung. Südöstlich von Eberstadt liegt zudem die bekannte Burg Frankenstein, an deren Hängen der beliebte Blütenweg beginnt.

Eberstadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, soziale Einrichtungen, ein großes Freibad sowie zahlreiche Vereine, Sport- und Freizeitanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die umliegende Landschaft dient seit Jahrzehnten als geschätztes Naherholungsgebiet und wird sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern gern genutzt.

Für Familien attraktiv ist das breite Bildungsangebot: Insgesamt fünf Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule und die Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe und Gutenbergschule) sind bequem erreichbar. Das international ausgerichtete Schuldorf Bergstraße in Seeheim-Jugenheim ergänzt das Schulangebot der Region.

Die Verkehrsanbindung ist vorbildlich: Eberstadt verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg. Mehrere Straßenbahnlinien (1, 6, 7 und 8) verbinden den Stadtteil direkt mit dem Darmstädter Zentrum, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Gemeinden wie Seeheim-Jugenheim und Alsbach-Hähnlein. Zusätzlich verkehren Linienbusse zwischen den Ortsteilen und in Richtung Pfungstadt sowie Mühltal. Für den Individualverkehr liegt Eberstadt ideal am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B3 und B426 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A5, wodurch eine schnelle regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Auch wirtschaftlich ist Eberstadt über die Region hinaus bekannt: Internationale Unternehmen wie Goldwell, die KAO Corporation und die Software AG haben den Standort geprägt und tragen maßgeblich zur Bedeutung des Stadtteils bei.

Número de propiedad: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25005059 - 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