

Darmstadt / Eberstadt

PRIX RÉDUIT : Maison individuelle exceptionnelle avec espace commercial

CODE DU BIEN: 25005033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 360 m²

CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005033
Surface habitable	ca. 164 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 78 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	215.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Une première impression

À vendre : maison individuelle bien entretenue avec espace commercial indépendant. La construction d'origine remonterait à environ 1912 et la maison a fait l'objet d'importantes rénovations et d'un agrandissement vers 1960. L'espace habitable se compose d'un appartement à l'étage (environ 101 m²) et d'un espace commercial au rez-de-chaussée (environ 63 m²). La maison possède un grand escalier ouvert et accueillant qui souligne le caractère classique de la propriété et autour duquel s'articulent toutes les pièces : un séjour/salle à manger spacieux et lumineux donnant sur un balcon exposé est, une salle de bains avec douche et lumière naturelle, et une cuisine spacieuse. Un balcon privé exposé ouest, ajouté ultérieurement, est accessible depuis les deux jolies chambres. De là, on bénéficie d'une belle vue sur le jardin bien entretenu. Une cheminée est prévue pour l'installation éventuelle d'un poêle à bois. L'espace commercial indépendant au rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, des toilettes, une cuisine et trois pièces lumineuses. Ce logement est actuellement loué, mais les locataires ont donné leur préavis pour le 31 décembre 2025. En quelques étapes simples, les deux logements peuvent être réunis (à l'aide de cloisons légères). Le jardin arboré offre de multiples possibilités d'aménagement et est idéal pour se détendre en plein air. Un garage simple et un espace de rangement supplémentaire complètent cet agencement bien pensé.

CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Détails des commodités

- * Repräsentatives Wohn-Treppenhaus
- * Großes, helles Wohn-/Esszimmer mit Ostbalkon
- * Außergewöhnliche Raumaufteilung
- * Großzügiger, eingewachsener Balkon nach Westen
- * Geschäftsräume mit eigenem Eingang
- * Gepflegter kleiner Garten
- * Einzelgarage

CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich unweit des Eberstädter Zentrums in der Heidelberger Landstraße.

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 22.000 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, Frankenstein Schule, 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.

CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com