

Darmstadt

# Bungalow élégant dans le quartier prisé de Steinberg, avec extension, jardin idyllique et véranda.

CODE DU BIEN: 25005046



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

PRIX D'ACHAT: 1.189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 480 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

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

CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005046
Surface habitable	ca. 200 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.189.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	A rénover
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2035	Consommation d'énergie	164.60 kWh/m²a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972



CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

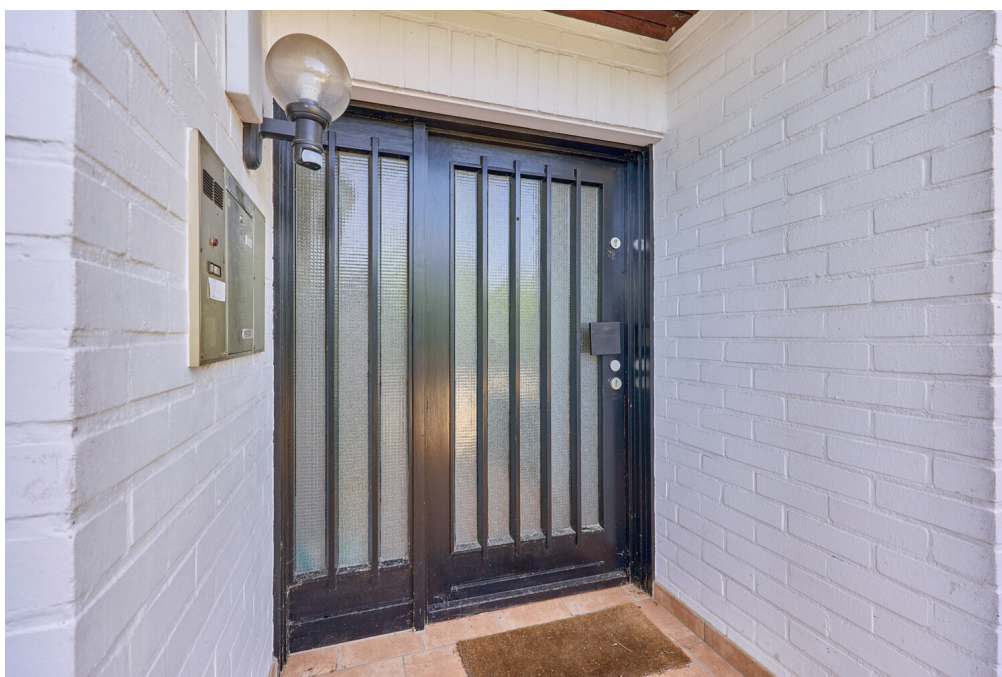
## La propriété





CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt**

## Une première impression

Nichée au cœur du quartier prisé de Steinbergviertel à Darmstadt, cette charmante maison de plain-pied bifamiliale offre un bien immobilier unique aux multiples possibilités. Construite initialement en 1972, elle a fait l'objet d'une importante extension et d'un étage supplémentaire en 2006, créant ainsi deux logements indépendants. La propriété s'étend sur un terrain paysagé d'environ 480 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un jardin soigné, véritable havre de paix où il fait bon se ressourcer. Le logement du rez-de-chaussée, actuellement vacant, propose quatre pièces aux proportions harmonieuses et une véranda spacieuse, offrant un espace généreux pour réaliser tous vos projets d'aménagement. De grandes fenêtres baignent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère agréable. L'accès direct au jardin intime confère à cette maison un charme particulier – idéale pour les familles, les couples, ou même comme appartement spacieux avec bureau ou studio. En 2006, un logement moderne d'environ 60 m<sup>2</sup> a été ajouté à l'étage. Cet appartement comprend deux pièces et une spacieuse terrasse sur le toit offrant une vue imprenable, un véritable havre de paix aux beaux jours. Actuellement loué, il représente une opportunité d'investissement idéale, tandis que sa configuration en deux parties permet également une future acquisition par le propriétaire. La véranda chauffée, construite en 2006, est un atout majeur. Elle allie la luminosité d'une pièce au confort d'un véritable salon, parfait pour profiter de la nature même par temps froid. Que ce soit pour un petit-déjeuner face à la verdure ou un verre de vin en soirée, la véranda crée une atmosphère relaxante en toute saison. Le jardin, magnifiquement paysagé, offre une grande intimité. Jardinage, bronzage ou barbecues conviviaux : chacun y trouvera son coin préféré. L'ensemble de la propriété respire la paix et la tranquillité, dans l'un des quartiers les plus prisés de Darmstadt. Bessungen est réputé pour son charme historique, ses excellentes infrastructures et son cadre de vie unique. Commerces, cafés, écoles et crèches se trouvent à proximité immédiate, tout comme le populaire jardin Prinz-Emil et de vastes espaces verts propices aux promenades et aux activités sportives. L'accès aux transports en commun et au centre-ville est excellent – vous profiterez d'un cadre paisible, tout en étant au cœur de l'animation. Cette maison bifamiliale allie une construction robuste à des détails soignés et des extensions modernes – un parfait équilibre entre durabilité et confort. Idéale pour les familles, les investisseurs ou pour une vie multigénérationnelle, cette propriété offre un espace propice aux projets, à l'épanouissement et à une véritable qualité de vie.

CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Tout sur l'emplacement

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und äußerst begehrten Wohnlage im Herzen von Darmstadt-Bessungen, einem der ältesten und charmantesten Stadtteile der Wissenschaftsstadt. Bessungen ist bekannt für seine historische Bausubstanz, die grünen Alleen, die unmittelbare Nähe zur Natur sowie sein lebendiges, aber dennoch entspanntes Stadtleben. Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Tradition, Kultur und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Apotheken und charmante kleine Läden sind fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden Sie schnell und unkompliziert mit der Darmstädter Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie der TU Darmstadt und der Hochschule.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende liegt der Prinz-Emil-Garten mit seinem barocken Schlossensemble nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der weitläufige Darmstädter Wald, der sich bis zum Odenwald erstreckt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein.

Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage macht Bessungen seit jeher zu einer der gefragtesten Wohnadressen in Darmstadt – eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Erholung. Wer das Besondere sucht und Wert auf Lebensqualität legt, wird sich hier sofort zuhause fühlen.

CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 164.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 25005046 - 64285 Darmstadt

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