

Darmstadt

## Bijou sur le Mathildenhöhe

**CODE DU BIEN: 25005040**



**PRIX D'ACHAT: 2.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 304 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 675 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

- 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: 25005040 - 64287 Darmstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005040	Prix d'achat	2.650.000 EUR
Surface habitable	ca. 304 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	4	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1934	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 75 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

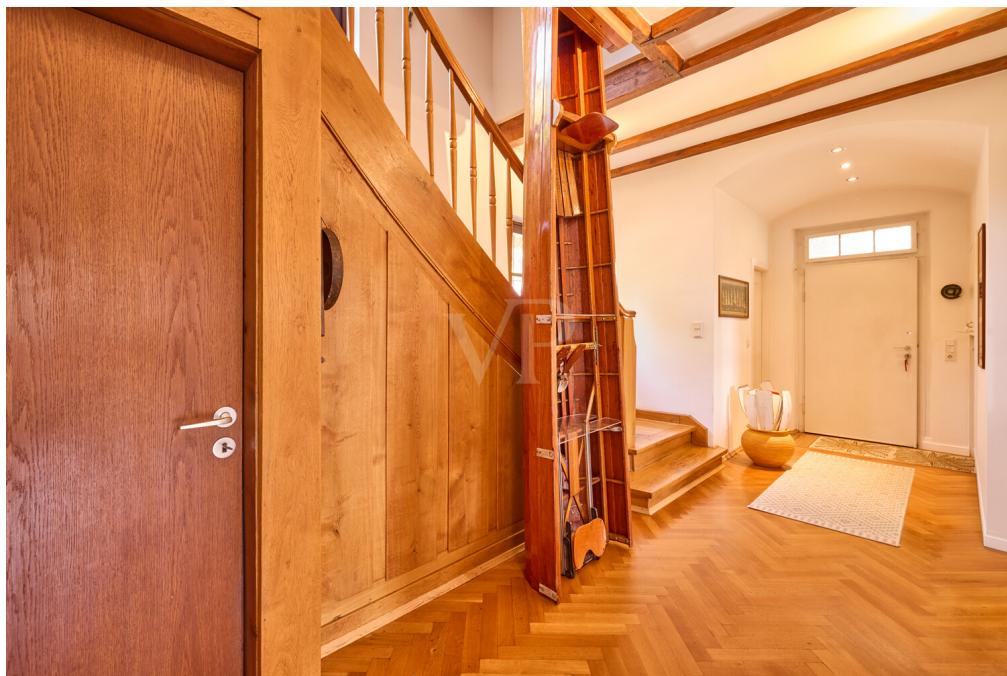
**CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



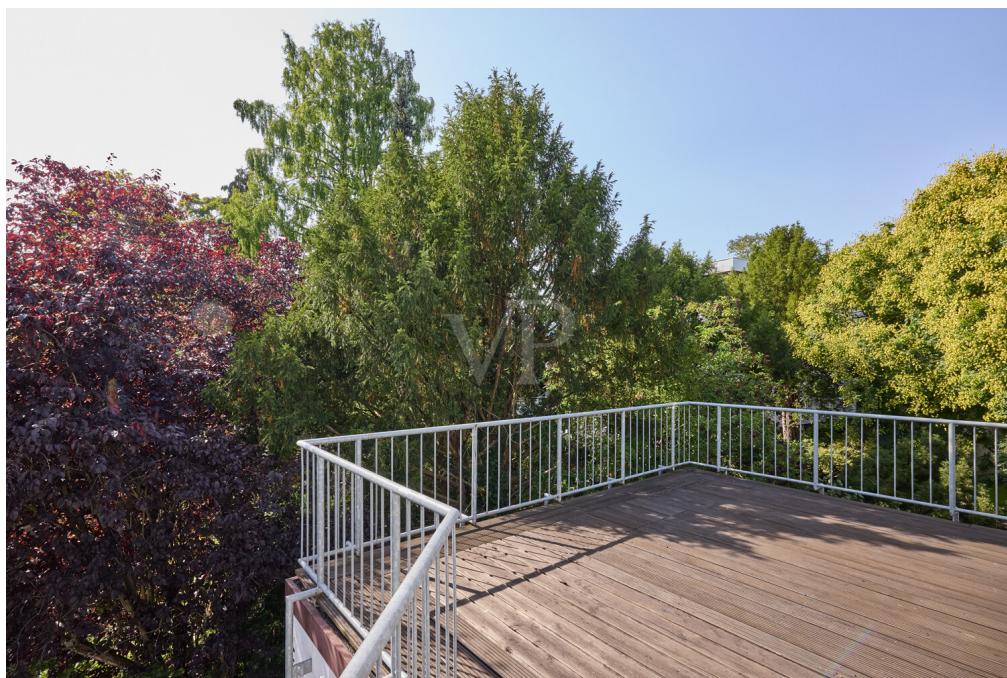
CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



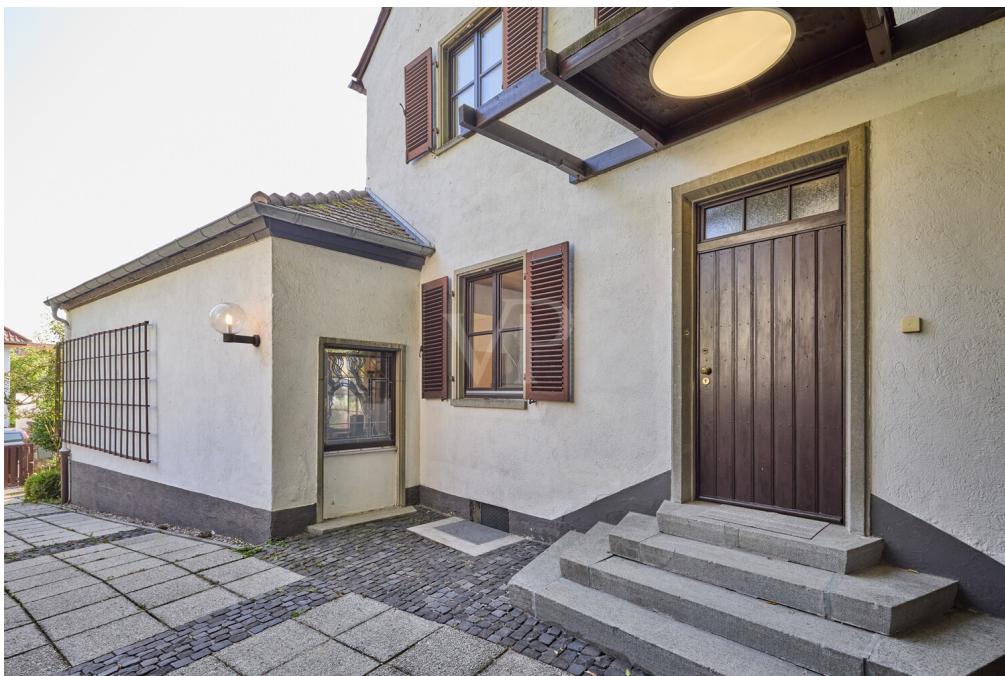
CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



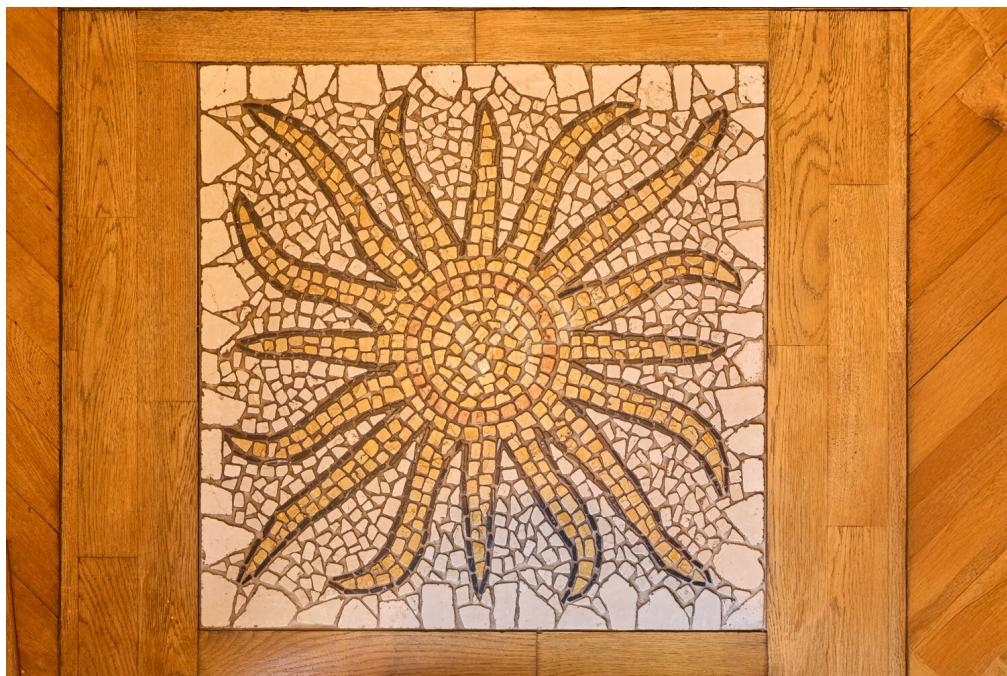
CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt**

## Une première impression

\*\*Villa exclusive près de Mathildenhöhe – Un cadre de vie élégant sur un vaste terrain\*\* Saisissez cette rare opportunité d'acquérir une villa parfaitement entretenue datant de 1934, alliant charme historique et confort moderne. Cette maison, véritable chef-d'œuvre d'architecture intemporelle, a été modernisée en 2024 et se présente dans un état impeccable. \*\*Espace de vie et agencement\*\* Avec environ 304 m<sup>2</sup> de surface habitable et un total de 8 pièces, la villa offre un espace généreux pour les familles ou les couples exigeants aux besoins d'intimité différents. Son agencement séduit par ses lignes épurées et ses pièces lumineuses. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez de superbes espaces de vie dotés d'un parquet de haute qualité. Le salon et la salle à manger s'ouvrent sur la terrasse ensoleillée et le jardin, créant une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. \*\*Caractéristiques et atouts\*\* La cuisine est équipée d'appareils modernes et a été agrandie par une extension de grande qualité, comprenant une terrasse supplémentaire – idéale pour cuisiner ensemble et prendre ses repas en plein air. Cinq chambres offrent un refuge privé à chacun, tandis que quatre salles de bains modernes et haut de gamme garantissent un confort optimal. Aux étages supérieurs et sous les combles, chaque salle de bains est équipée d'une baignoire balnéo. Les combles aménagés sont parfaits pour un espace de travail, une chambre d'amis ou un atelier créatif. La villa dispose d'un chauffage central assurant une température agréable dans toutes les pièces. Les finitions haut de gamme sont particulièrement remarquables : de l'intérieur élégant aux équipements sanitaires de qualité supérieure, en passant par les matériaux de construction soigneusement sélectionnés, le design d'ensemble est particulièrement réussi. \*\*Propriété et Bâtiment\*\* La propriété d'environ 675 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement et bénéficie d'un aménagement paysager soigné. Plusieurs terrasses, dont une spacieuse terrasse sur le toit, invitent à la convivialité en plein air. Le jardin, avec ses arbres et plantes matures, crée une atmosphère agréable en toute saison et offre divers espaces intimes. Le sous-sol de la villa abrite une salle de loisirs/rangement, une buanderie, un cellier et un sauna. \*\*Situation et Environnement\*\* La propriété se situe à proximité immédiate de Mathildenhöhe, site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, réputé pour son importance culturelle et sa qualité architecturale. Depuis cet emplacement, vous bénéficiez d'excellentes liaisons avec le centre-ville de Darmstadt, ainsi que d'une proximité immédiate avec les écoles, les commerces et les transports en commun. Malgré sa proximité avec la ville, le magnifique jardin paysager garantit intimité et un espace de détente. \*\*Conclusion :\*\* Cette villa allie un cadre de vie prestigieux à des prestations fonctionnelles et un confort optimal. Son emplacement exceptionnel, jouxtant l'un des monuments culturels les plus importants de la région, son état impeccable et ses



VON POLL  
REAL ESTATE

généreux volumes habitables en font une résidence de choix. Découvrez par vous-même toutes ses possibilités ; nous serions ravis d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Détails des commodités

- \* Absolute Bestlage an der Mathildenhöhe
- \* Modernisierte Villa
- \* Hohe Decken
- \* Altbau-Flair erhalten
- \* Großzügige Räume
- \* große Terrasse im Erdgeschoss
- \* schön angelegter Garten
- \* Küchenerweiterung mit Zugang in den Garten
- \* Sauna
- \* Whirlpool
- \* Dachterrasse
- \* Garage
- \* Hoffläche mit Pkw-Stellplatz
- \* u.v.m.

**CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Darmstädter Mathildenhöhe ist unbestritten ein einzigartiges Stadtviertel. Das liegt zum einen an den vielen bewundernswerten Bauwerken, aber auch daran, dass im Prinzip das gesamte Stadtviertel als ein Gesamtkunstwerk zu betrachten ist. Der Grund dafür sind nicht nur die vielen sehenswerten Architekturen, sondern auch die zahlreichen in dem parkartigen Gelände stehenden Skulpturen und Einzeldenkmäler.

Der Park an der Rosenhöhe ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.  
Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar.  
Auch der öffentliche Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe und viele Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. der Badesee Woog, das Jugendstilbad und das Kongresszentrum sind zu Fuß erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 Darmstadt**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25005040 - 64287 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

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

---

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