

Darmstadt / Eberstadt

# Maison d'architecte avec appartement attenant, à proximité des vergers.

**CODE DU BIEN: 25005052**



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

**PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 330 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25005052 - 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005052	Prix d'achat	995.000 EUR
Surface habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1983	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2035	Consommation finale d'énergie	71.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



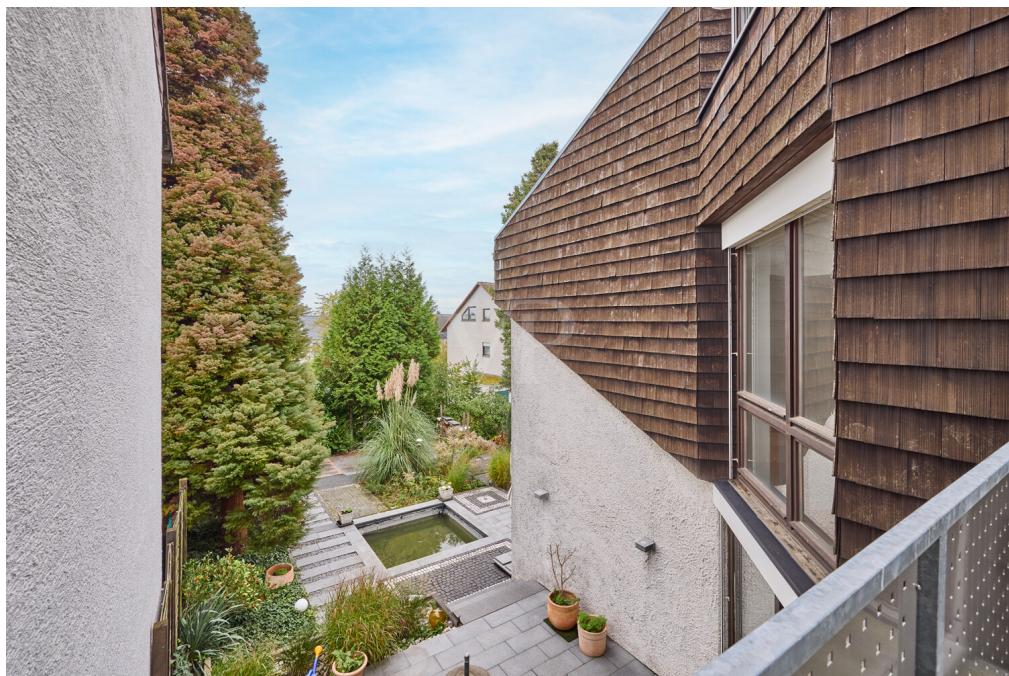
CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



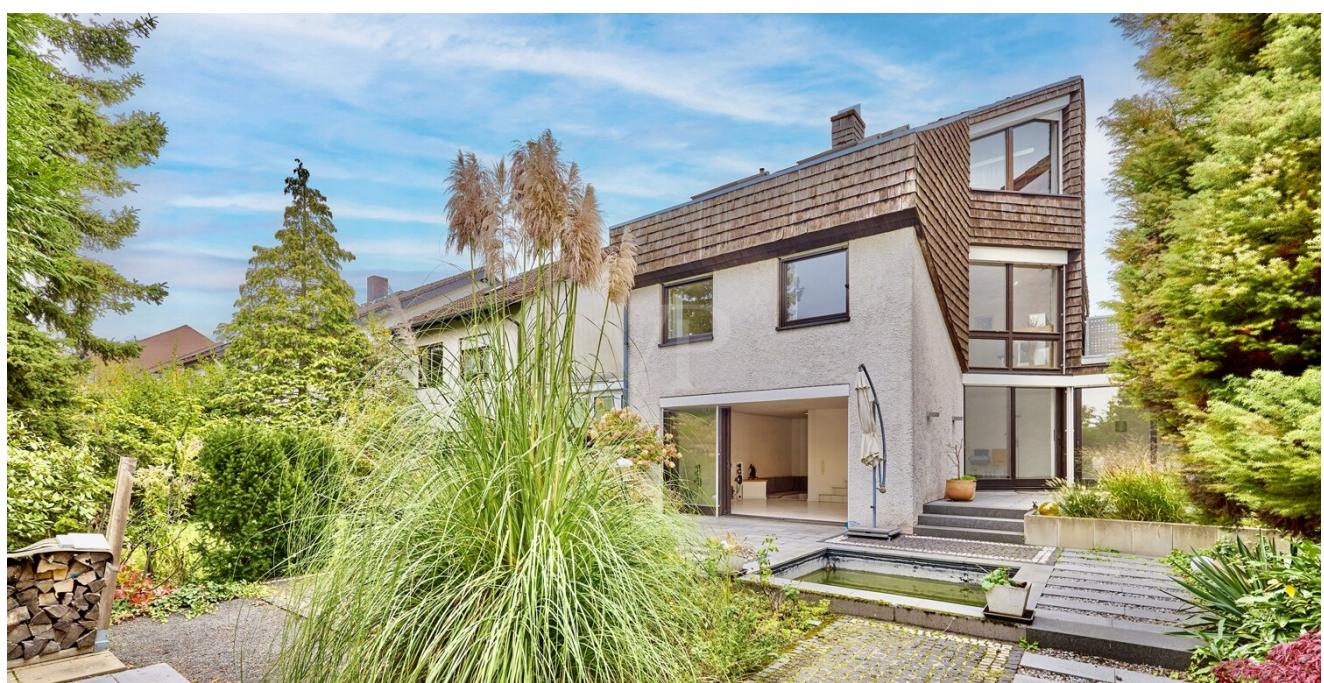
CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Une première impression

Cette magnifique maison individuelle à niveaux décalés offre environ 203 m<sup>2</sup> de surface habitable et a été construite en 1983 sur un terrain d'environ 330 m<sup>2</sup>. Elle est située dans le quartier résidentiel prisé et exclusif de Darmstadt-Eberstadt, à proximité des vergers. Depuis l'impressionnant hall d'entrée, on trouve à gauche des toilettes spacieuses pour les invités et l'accès au garage. L'entrée mène à un accueillant séjour/salle à manger aux dimensions généreuses, agrémenté d'un coin salon confortable avec cheminée et d'une cuisine attenante équipée d'éléments modernes et quasi neufs. De là, on accède également au sous-sol. La salle à manger s'ouvre sur une terrasse ensoleillée et un jardin facile d'entretien exposé ouest, également accessible depuis le séjour – idéal pour profiter du soleil du matin au soir. Un escalier conduit au spacieux étage supérieur. On y trouve une chambre lumineuse pouvant servir de chambre individuelle, une salle d'eau, une mezzanine et un charmant appartement indépendant avec sa propre terrasse spacieuse. Cet appartement dispose également d'une entrée extérieure. Le dernier étage comprend une pièce spacieuse et lumineuse à l'atmosphère chaleureuse, un bureau et la suite parentale avec placards intégrés, balcon privé et une grande salle de bains baignée de lumière naturelle avec baignoire. La maison dispose d'un sous-sol complet comprenant une buanderie, un grand débarras, une salle de loisirs et un espace bien-être avec sauna et douche, entre autres commodités. Un garage simple complète ce bien attractif.

**CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Détails des commodités

- \* Großzügiger Ess-/ und Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- \* Neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- \* Kamin mit Marmorverkleidung und gemütlicher Sitzcke
- \* Wunderschöner Garten mit Freisitz und Wasserbecken, nach Westen ausgerichtet
- \* Großes Schlafzimmer mit angrenzenden Master-Badezimmer und Terrasse
- \* Einliegerwohnung mit großer Terrasse
- \* Spa-Bereich mit Sauna und Wellnessdusche
- \* Zentrale Staubsauganlage einschl. Garagen-Anschluss

**CODE DU BIEN: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Tout sur l'emplacement

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 23.000 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 Straßenbahlinie 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25005052 - 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](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)