

Darmstadt – Paulusviertel

# Maison exclusive bifamiliale avec appartement séparé et magnifique jardin dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25005034



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

PRIX D'ACHAT: 2.175.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 353,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 951 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

- 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: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25005034                      |
| Surface habitable      | ca. 353,5 m <sup>2</sup>      |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 1968                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.175.000 EUR                                                                       |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Modernisation / Rénovation   | 2017                                                                                |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 92 m <sup>2</sup>                                                               |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 127.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2008                                        |



CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel**

## Une première impression

Cette maison de trois appartements, exclusive et modernisée, offre un potentiel exceptionnel pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs. Construite en 1968, elle a été agrandie en 2004. L'appartement du rez-de-chaussée est loué depuis 2003 et a été entièrement rénové en 2002. De même, l'appartement du sous-sol est loué depuis 2020 et a été modernisé en 2017. Le revenu locatif net de ces deux appartements s'élève à environ 25 200 € par an, assurant ainsi un revenu stable. L'appartement principal sera disponible immédiatement après la remise des clés. Son emplacement privilégié dans le quartier recherché de Paulusviertel est particulièrement remarquable, offrant un parfait équilibre entre accessibilité urbaine et cadre verdoyant et paisible. L'appartement principal se compose de pièces spacieuses et lumineuses réparties sur deux niveaux. Le hall d'entrée s'ouvre sur un vestiaire spacieux et un placard intégré pratique. De là, on accède à la cuisine aux dimensions généreuses, équipée d'une cuisine moderne aménagée, et, attenante, au confortable séjour/salle à manger. La cheminée existante apporte une chaleur agréable lors des journées froides. De là, vous accédez au jardin arboré et soigné. La vue imprenable sur la végétation luxuriante est un véritable atout de cet appartement. Plusieurs espaces de détente extérieurs et un abri de jardin offrent calme et intimité. Le jardin de devant séduit par son abondance d'arbustes et de fleurs, ainsi que par son coin salon accueillant. Une pièce supplémentaire à aménager selon vos envies et une salle de bains baignée de lumière naturelle complètent l'agencement bien pensé de ce niveau. L'étage supérieur propose trois pièces supplémentaires, modulables à votre guise. Les nombreux placards intégrés optimisent l'espace, et les plafonds, atteignant par endroits 3,30 mètres de hauteur, créent une atmosphère lumineuse et aérée. Deux balcons accueillants (orientés nord et ouest) et une salle de bains spacieuse avec baignoire et fenêtre complètent cet étage. Vos véhicules sont à l'abri dans le garage double, et deux places de parking supplémentaires sont disponibles devant l'immeuble.

CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## Détails des commodités

- \* Top Lage im Paulusviertel
- \* 3 Wohneinheiten (2 Wohnungen EG und Soutterain vermietet)
- \* Gepflegtes und umfänglich modernisiertes Haus  
incl. Außendämmung
- \* Helle, großzügige Räumlichkeiten
- \* Zahlreiche praktische Einbauschränke
- \* 3 Balkone und 2 Terrassen
- \* Wunderschöner, eingewachsener Garten mit mehreren Freiplätzen und Gartenhaus
- \* Blütenmeer im Vorgarten mit Freisitz
- \* Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor



**CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel**

## Tout sur l'emplacement

Das Paulusviertel gilt als eines der beliebtesten Wohnviertel in Darmstadt, aufgrund der wunderschönen Jugendstilhäuser, der umliegenden Parks und der zentralen Lage.

Der Waldorf-Kindergarten sowie weitere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Grundschule und weiterführende Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein umfassendes Kulturprogramm machen das Wohnviertel mit gemischter sozialer Kultur aus. Im Ortsbild wirken drei größere Parkanlagen (Orangeriegarten, Prinz-Emil-Garten und Wolfkehl'scher Park) sowie die Nähe zu Lichtwiese und Darmstädter Ostwald. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen durch Straßenbahn und Bus gelangt man innerhalb weniger Minuten in Darmstadts Stadtmitte. Über die Autobahnanbindungen A5 und A67 gelangt man problemlos in die nächstgrößeren Städte Frankfurt, Mainz, Mannheim und Heidelberg.

**CODE DU BIEN: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

## 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)