

Darmstadt

## Maison bifamiliale bien entretenue dans un emplacement de choix !

**CODE DU BIEN: 25005051**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 244 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 374 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25005051 - 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: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005051	Prix d'achat	1.149.000 EUR
Surface habitable	ca. 244 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 109 m <sup>2</sup>
Année de construction	1950	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	112.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Une première impression

Bienvenue dans cette maison jumelée bien entretenue, construite en 1994, offrant environ 244 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis en deux appartements aux proportions harmonieuses. La maison est implantée sur un terrain d'environ 374 m<sup>2</sup> et convient parfaitement à différents modes de vie, tels que les familles multigénérationnelles ou les couples appréciant l'espace. Ses neuf pièces bénéficient d'une disposition moderne et offrent de multiples possibilités d'aménagement. Le premier appartement, au rez-de-chaussée, vous accueille avec un hall d'entrée convivial qui dessert le séjour/salle à manger et deux chambres. La cuisine attenante, fonctionnelle et aménageable, est équipée selon vos besoins. Les baies vitrées du séjour inondent la pièce de lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. De là, vous accédez à la terrasse et au jardin, parfaits pour se détendre en plein air. Le second appartement, à l'étage, propose trois chambres confortables, toutes bien agencées et baignées de lumière naturelle grâce à leurs grandes fenêtres. La salle de bains principale, carrelée de marbre, offre un havre de paix luxueux et confortable. Vous profiterez également d'une mezzanine ouverte, idéale pour aménager un bureau ou une salle de loisirs. L'espace supplémentaire disponible au sous-sol est idéal pour aménager une buanderie ou un espace de rangement additionnel. Un abri voiture privatif complète l'espace habitable. Le quartier bénéficie d'infrastructures bien développées : commerces, écoles, crèches et excellentes liaisons de transports en commun. Spacieuse et idéalement située, cette propriété vous garantit un cadre de vie confortable et pratique. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même toutes ses possibilités. Cette propriété vous offre l'opportunité d'explorer de nouvelles perspectives dans un environnement agréable.

CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Détails des commodités

- \* Gute Lage
- \* Separate Wohnungseingänge zu den Wohnungen
- \* Gelungene moderne Wohnraumaufteilung
- \* ERDGESCHOSS:
  - \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
  - \* Geräumige Küche mit Vorratskammer
- \* OBERGESCHOSS:
  - \* Großer, offener Wohn- /Essbereich mit Zugang zur Galerie
  - \* Küche mit Zugang zum Balkon
  - \* Begehbarer Kleiderschrank
  - \* Fußbodenheizung
  - \* Schöner, eingewachsener Garten
  - \* Carport

**CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Tout sur l'emplacement

Darmstadt besticht als lebendige und zukunftsorientierte Stadt, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, einer starken Wirtschaft im High-Tech- und Forschungssektor sowie einer jungen, internationalen Bevölkerung ein ideales Umfeld für Familien bietet. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und Sicherheit, was sie zu einem besonders attraktiven Standort für ein behagliches und zugleich modernes Familienleben macht. Die nachhaltige Stadtentwicklung und das begrenzte Bauland sorgen zudem für eine stabile Wertentwicklung von Immobilien, die langfristig Sicherheit und Wertsteigerung versprechen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Grundschulen wie der Elly-Heuss-Knapp-Schule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Technischen Universität Darmstadt reicht. Kindergärten und Krabbelgruppen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, eröffnet Kindern vielfältige Möglichkeiten zur spielerischen Entfaltung und Erholung im Grünen. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie renommierte Krankenhäuser und spezialisierte Kliniken, die schnelle und umfassende medizinische Versorgung garantieren. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und Lebensmittelmärkte, die bequem zu Fuß erreichbar sind und eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten bieten. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés, familienfreundlichen Restaurants und gemütlichen Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen sowie der Ostbahnhof in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten sowie einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung macht Darmstadt zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort legen. Hier finden Sie



VON POLL  
REAL ESTATE

den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesicherte Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 112.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25005051 - 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)