

Darmstadt

## Maison individuelle avec potentiel dans le lotissement Heimstättensiedlung

**CODE DU BIEN: 25005050**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 581 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 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: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005050	Prix d'achat	469.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 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	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1973		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	bois	Consommation d'énergie	391.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2035	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



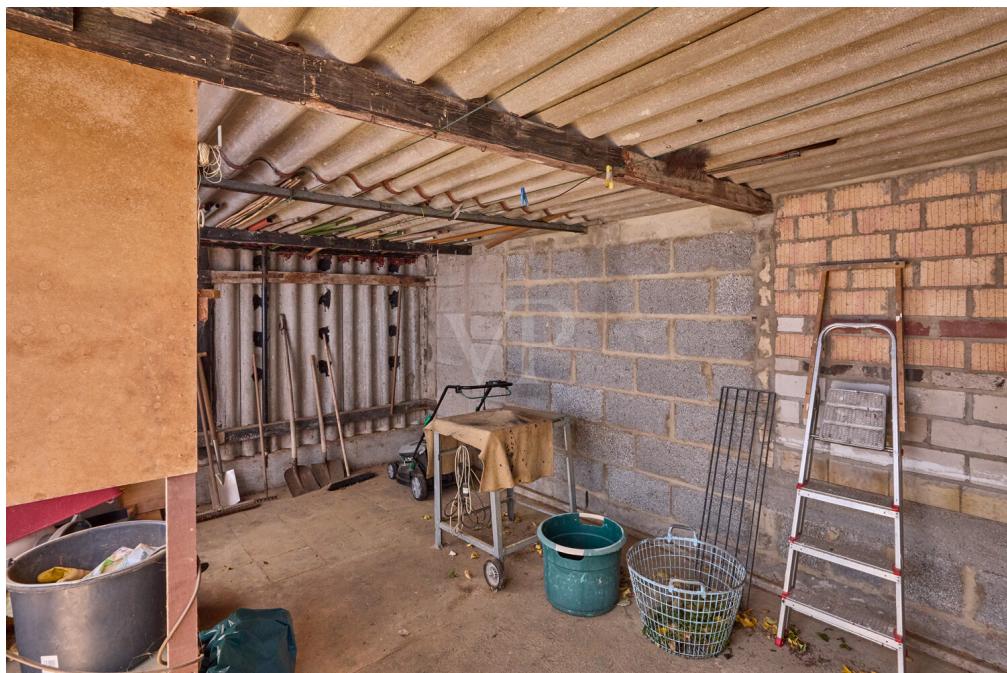
CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1973, est située dans le quartier résidentiel prisé de Heimstättensiedlung, en retrait de la rue. De part et d'autre de l'entrée se trouvent deux pièces accueillantes, avec une salle de bains lumineuse et des toilettes séparées attenantes. Le spacieux séjour/salle à manger donne sur la cuisine et une véranda lumineuse d'environ 20 m<sup>2</sup> exposée plein sud. De là, on accède à une grande terrasse et au jardin arboré, offrant intimité et de nombreuses possibilités d'aménagement. Un abri de jardin pratique est également prévu. Le grenier aménagé propose trois pièces supplémentaires, modernisées et modulables selon vos besoins. Il comprend également une deuxième salle d'eau et une petite kitchenette. Le sous-sol offre un espace de rangement conséquent et comprend une pièce aménagée pouvant servir d'appartement. Le système de chauffage au gaz existant n'est plus raccordé et devra être remplacé. La maison est chauffée par un poêle à bois carrelé, qui diffuse une chaleur douce et agréable. L'eau chaude est fournie par des chauffe-eau instantanés. Cette maison nécessite des travaux de rénovation, ce qui vous offre la possibilité d'y intégrer vos propres idées et de personnaliser l'intérieur selon vos goûts et les standards actuels. La propriété comprend un grand espace vert, un garage simple, plusieurs places de parking extérieures et divers espaces de rangement couverts.

CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Détails des commodités

- \* Gute und ruhige Lage (in zweiter Reihe)
- \* Hohes Potenzial
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Kachelofen-Heizung
- \* Geräumiger Wintergarten
- \* Große Terrasse und eingewachsener Garten
- \* Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze
- \* Diverse Abstellflächen/Unterstände

**CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Heimstättensiedlung liegt im Westen von Darmstadt. Die Siedlung besteht vorwiegend aus 1- bis 3-Familienhäusern. Nach Westen ist vor ca. 20 Jahren ein Neubaugebiet (Ernst-Ludwig-Park) für junge Familien entstanden.

Die Infrastruktur ist sehr gut. Der Discounter, Eisdiele, Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte, Physiotherapeut, Restaurant, Reisebüro, Banken und Postfiliale mit Schreibwaren sind fußläufig erreichbar. Auch gibt es 3 Kindergärten, 2 Kirchen und eine Grundschule.

Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen 5 und 67 ist gegeben.

**CODE DU BIEN: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 391.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25005050 - 64295 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)