

Darmstadt / Eberstadt

# Qualité de vie à l'état pur – charmante maison jumelée dans un cadre familial idyllique

**CODE DU BIEN: 25005060**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 315 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25005060 - 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: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005060	Prix d'achat	625.000 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1959	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

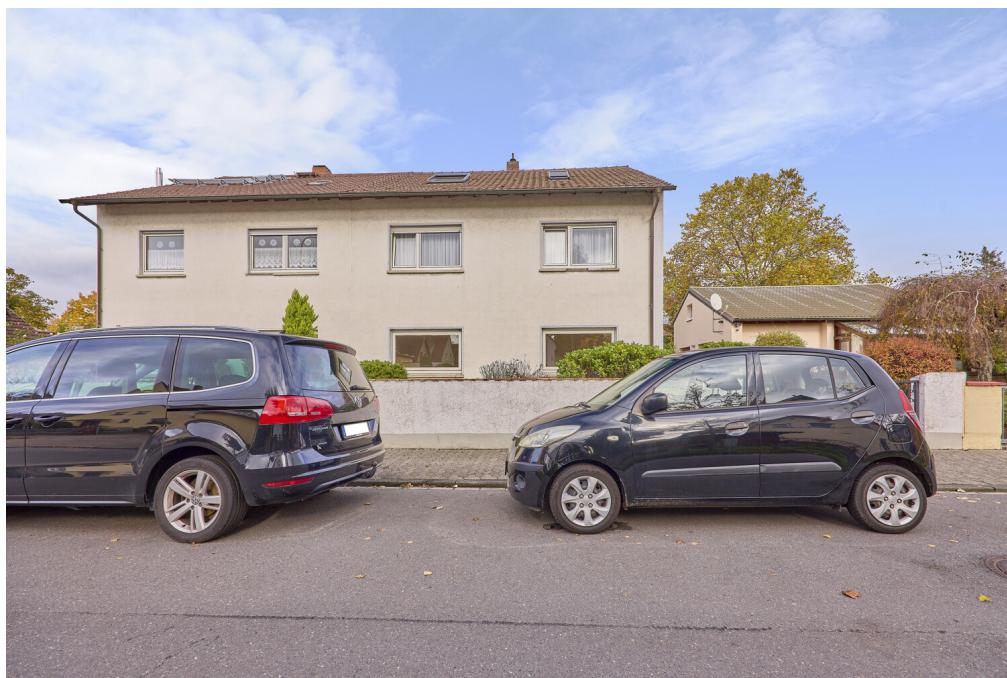
**CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2035	Consommation d'énergie	185.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



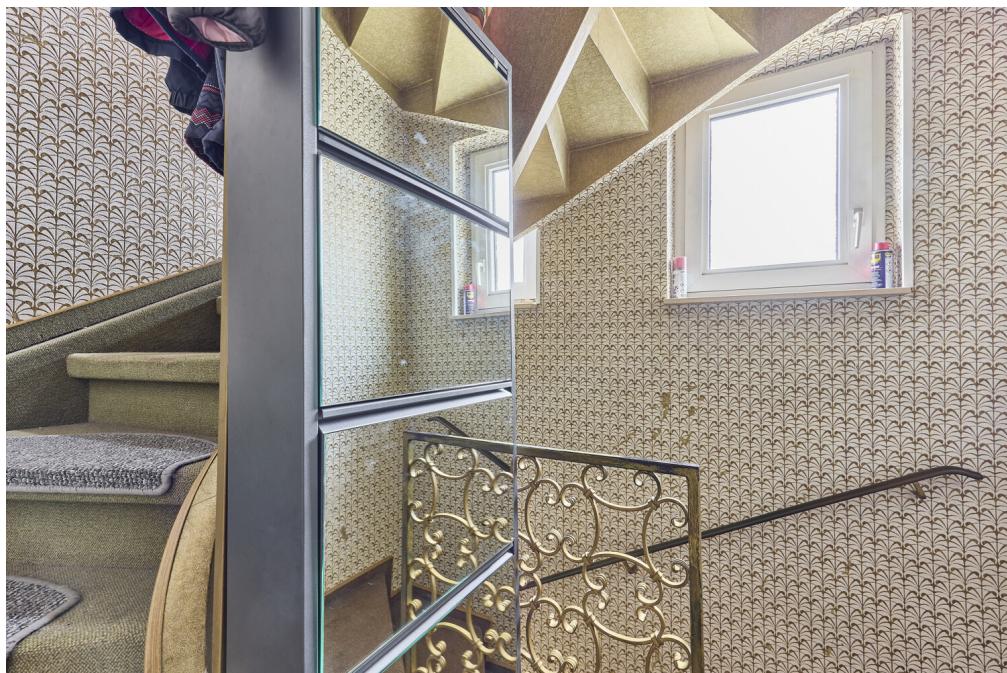
CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



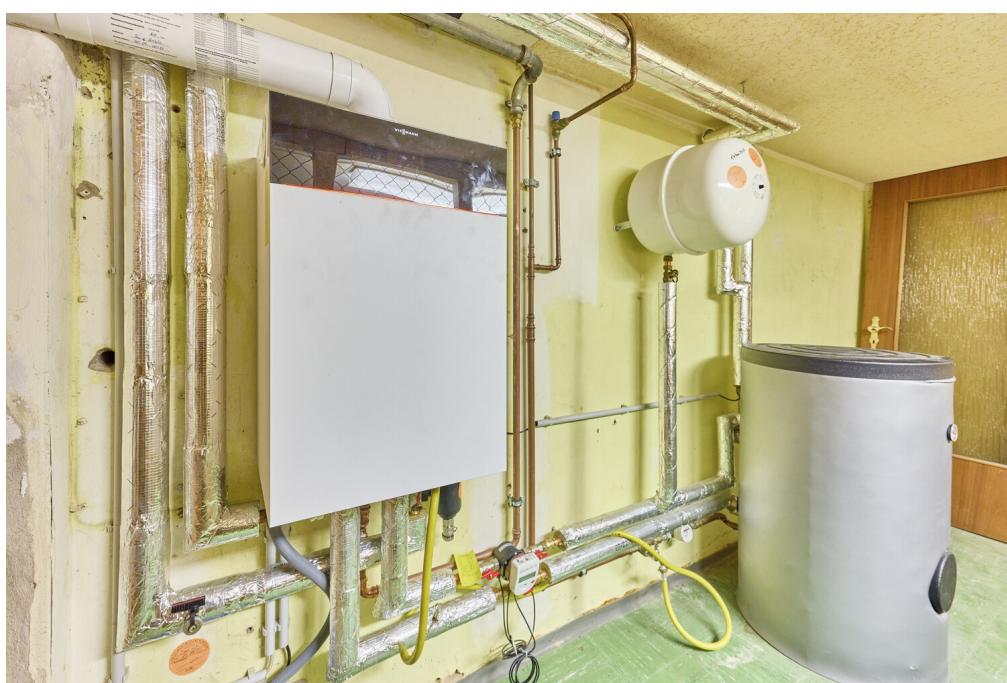
CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison à Eberstadt ! Cette charmante propriété, composée d'une maison jumelée, est située dans un quartier résidentiel calme et familial et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, un investissement locatif ou une combinaison d'occupation par le propriétaire et de location, la maison comprend trois logements d'une surface habitable totale d'environ 200 m<sup>2</sup>. Grâce à son grand jardin, sa terrasse couverte et ses espaces verts bien entretenus, elle constitue un lieu de vie idéal pour les familles, les couples ou les personnes en quête de tranquillité. Agencement et caractéristiques : Appartement au rez-de-chaussée (environ 87 m<sup>2</sup>, 3 pièces – actuellement vacant) Cet appartement, grâce à son emplacement au rez-de-chaussée et son accès adapté aux personnes à mobilité réduite, offre des conditions de vie idéales pour un confort optimal à tout âge. Son atout majeur est sa grande terrasse couverte, qui donne directement sur le vaste jardin – parfait pour se détendre en plein air, organiser des barbecues entre amis ou profiter de journées en pleine nature avec les enfants. L'agencement lumineux, avec ses trois pièces, sa cuisine et sa salle de bains, crée un cadre de vie agréable et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Appartement à l'étage (env. 79 m<sup>2</sup>, 3 pièces – loué) Ce deuxième appartement est loué à une famille sympathique et est aussi bien entretenu que le reste de la maison. Avec ses trois pièces de belles dimensions, sa cuisine et sa salle de bains, il offre un confort moderne et un revenu locatif stable pour le futur propriétaire. Studio mansardé (env. 33 m<sup>2</sup>, 1 pièce – loué) Ce studio confortable aménagé sous les combles dispose d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Idéal pour une personne seule, des étudiants ou comme logement d'appoint, il est également actuellement loué et contribue à un excellent retour sur investissement.

CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Détails des commodités

- Großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen
- Überdachte Terrasse mit Wohlfühlfaktor
- Barriereärmer Zugang zur Erdgeschosswohnung
- Solide Mieteinnahmen durch zwei bestehende Mietverhältnisse
- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage

**CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Tout sur l'emplacement

Das Zweifamilienhaus mit Grundstück befindet sich im beliebten Stadtteil Eberstadt, im Süden von Darmstadt. Eberstadt ist bekannt für seine familienfreundliche, naturnahe Wohnlage am Rande des Odenwaldes und zählt zu den gefragten Wohnadressen im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ideal für alle, die ein entspanntes, sicheres und grünes Umfeld schätzen.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen: Über die nahegelegene B3 und A5 erreichen Sie sowohl die Darmstädter Innenstadt als auch Heidelberg, Frankfurt und den Odenwald bequem in kurzer Zeit. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bestens erreichbar und befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Anschluss an die Straßenbahnlinien Richtung Darmstadt-Zentrum und Bensheim.

Im nahen Umfeld finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die gute Auswahl an Bildungs- und Betreuungsangeboten direkt im Stadtteil.

Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in den angrenzenden Feldern und Wäldern laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Parks, Sportvereine und Spielplätze bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist Eberstadt ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen perfekt für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

**CODE DU BIEN: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25005060 - 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)