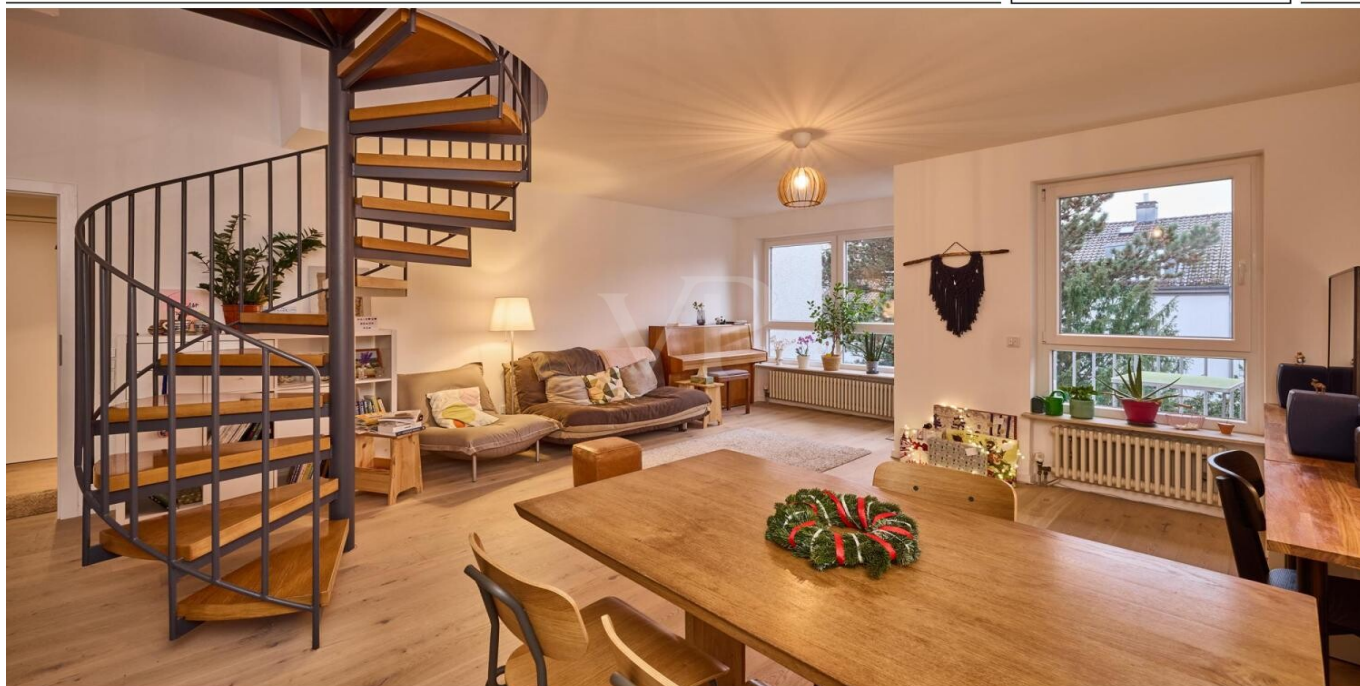


Darmstadt / Eberstadt

# Appartement en duplex dans le quartier des villas

CODE DU BIEN: 25005059



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

PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25005059 - 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: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25005059          |
| Surface habitable      | ca. 108 m²        |
| Pièces                 | 4                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1982              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 719.000 EUR                                                               |
| Type                         | Maisonette                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 5 m²                                                                  |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 136.40 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2006                                        |

CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Une première impression

Bienvenue dans ce superbe appartement en duplex d'une superficie généreuse d'environ 108 m<sup>2</sup>, situé dans l'un des quartiers les plus prisés du prestigieux secteur des villas de Darmstadt-Eberstadt. Ce duplex exceptionnel de 4 pièces s'étend sur deux niveaux et allie confort contemporain, agencement bien pensé, finitions haut de gamme et emplacement privilégié en bordure de forêt et de vergers. L'appartement se trouve au deuxième étage d'un immeuble de 1982, remarquablement bien entretenu et conservé avec soin. Le calme de la rue résidentielle, l'élégance des immeubles environnants et la proximité immédiate de la nature caractérisent le cadre de vie raffiné de ce quartier traditionnel. Vous profiterez ici d'une parfaite harmonie entre vie urbaine, nature et infrastructures de qualité. Dès l'entrée, un hall spacieux s'ouvre sur des espaces de vie lumineux et découverts. Le vaste séjour/salle à manger séduit par son agencement ouvert, ses grandes fenêtres et son accès direct à la loggia. Cette architecture transparente crée une atmosphère aérée et intègre harmonieusement l'extérieur à l'espace de vie. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur les vergers environnants – un atout majeur qui confère à cette propriété son caractère unique. La cuisine, à l'agencement fonctionnel, se prête aussi bien à la préparation de repas en toute simplicité qu'à des moments conviviaux. Un WC moderne complète l'espace de vie de ce niveau. À l'étage, vous découvrirez un couloir accueillant, une salle de bains lumineuse baignée de lumière naturelle et trois pièces supplémentaires. Celles-ci comprennent deux chambres spacieuses et une pièce pouvant servir de chambre d'enfant, de chambre d'amis ou de bureau. Le point fort de cet étage est la vue dégagée sur les vergers, qui confère à l'espace une atmosphère particulièrement paisible et inspirante. Une seconde loggia contribue au confort de vie et offre des espaces de détente extérieurs supplémentaires. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète en 2023 et bénéficie désormais d'un niveau de confort quasi neuf. Les travaux comprennent la pose d'un parquet de haute qualité, la rénovation complète des murs, la réfection totale du câblage électrique, le remplacement de toutes les fenêtres par des volets roulants électriques modernes et l'installation de nouvelles portes intérieures. Ces travaux de modernisation confèrent à ce duplex une allure lumineuse et moderne, ainsi qu'un confort de vie contemporain. La résidence propose également des espaces communs attrayants, dont un sauna, une salle de loisirs et un espace barbecue partagé, enrichissant ainsi les possibilités de détente. Le quartier résidentiel se distingue par une architecture harmonieuse et élégante, des espaces verts bien entretenus et un voisinage paisible. La proximité immédiate des forêts, de la nature et des vergers offre un cadre de vie exceptionnel, idéal pour ceux qui apprécient à la fois les commodités urbaines et le contact avec la nature. Ce duplex allie confort moderne, emplacement privilégié et

architecture intemporelle pour un résultat irrésistible. Découvrez par vous-même les atouts de ce bien d'exception et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous accompagner dans vos démarches.

CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Détails des commodités

Wohnungsausstattung:

- \* 4-Zimmer-Maisonette über 2 Ebenen
- \* Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Zwei Loggien
- \* Großes Wohn-/Esszimmer
- \* Küche mit funktionellem Grundriss
- \* Zwei Bäder insgesamt (Tageslichtbad + Gäste-WC)
- \* Zwei Schlafzimmer im DG
- \* Weiteres Zimmer im DG mit Blick auf die Streuobstwiesen
- \* Innenliegende Treppe
- \* Helle Räume durch gute Belichtung
- \* Offener Luftraum über dem Wohn-/Essbereich
- \* Gemütliche Dachgeschossarchitektur
- \* Umfangreiche Sanierung 2023 (Böden, Wände, Elektrik, Fenster, elektrische Rollläden, Innentüren)
- \* Gemeinschaftsbereiche: Sauna, Hobby-/Freizeitraum, Grillplatz

CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und äußerst begehrten Villenkolonie Darmstadt-Eberstadt, einem Stadtteil im Süden Darmstadts mit rund 23.000 Einwohnern. Die Wohnlage ist geprägt von gepflegten Straßen, stilvoller Bebauung und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Direkt angrenzend beginnen die weitläufigen Streuobstwiesen sowie der Wald – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und Erholung. Südöstlich von Eberstadt liegt zudem die bekannte Burg Frankenstein, an deren Hängen der beliebte Blütenweg beginnt.

Eberstadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, soziale Einrichtungen, ein großes Freibad sowie zahlreiche Vereine, Sport- und Freizeitanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die umliegende Landschaft dient seit Jahrzehnten als geschätztes Naherholungsgebiet und wird sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern gern genutzt.

Für Familien attraktiv ist das breite Bildungsangebot: Insgesamt fünf Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule und die Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe und Gutenbergschule) sind bequem erreichbar. Das international ausgerichtete Schuldorf Bergstraße in Seeheim-Jugenheim ergänzt das Schulangebot der Region.

Die Verkehrsanbindung ist vorbildlich: Eberstadt verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg. Mehrere Straßenbahnlinien (1, 6, 7 und 8) verbinden den Stadtteil direkt mit dem Darmstädter Zentrum, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Gemeinden wie Seeheim-Jugenheim und Alsbach-Hähnlein. Zusätzlich verkehren Linienbusse zwischen den Ortsteilen und in Richtung Pfungstadt sowie Mühlthal. Für den Individualverkehr liegt Eberstadt ideal am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B3 und B426 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A5, wodurch eine schnelle regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Auch wirtschaftlich ist Eberstadt über die Region hinaus bekannt: Internationale Unternehmen wie Goldwell, die KAO Corporation und die Software AG haben den Standort geprägt und tragen maßgeblich zur Bedeutung des Stadtteils bei.

CODE DU BIEN: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25005059 - 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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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