

Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

# Gepflegte EG-Wohnung mit großer Terrasse und Grünfläche

**CODE DU BIEN: 26005003**



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

**PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

- 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: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26005003	Prix d'achat	220.000 EUR
Surface habitable	ca. 62 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2015
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1986	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2029	Consommation finale d'énergie	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



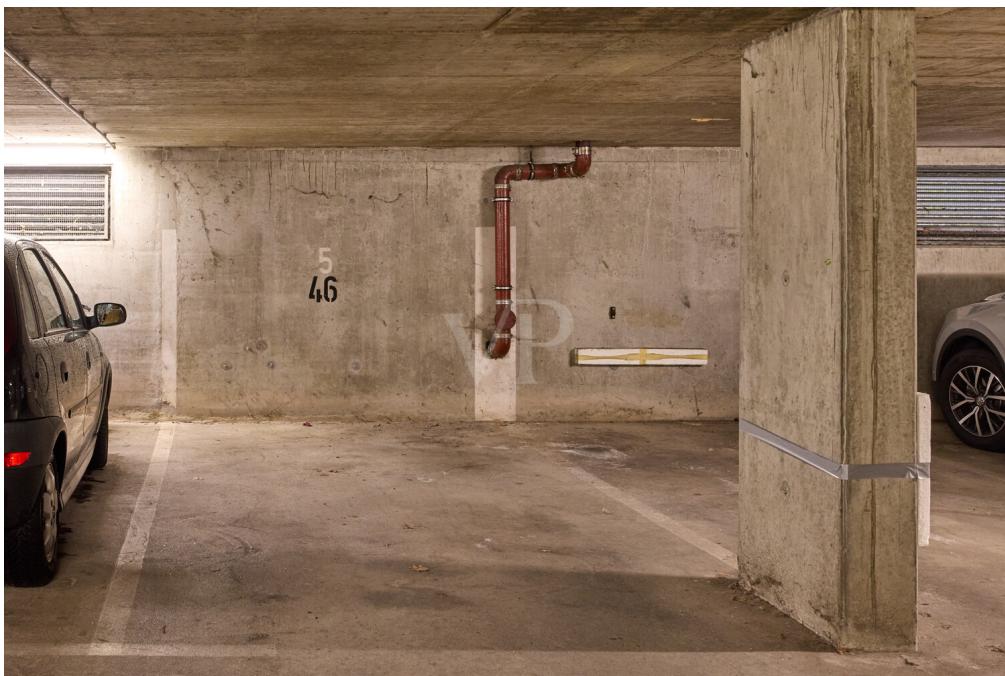
CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



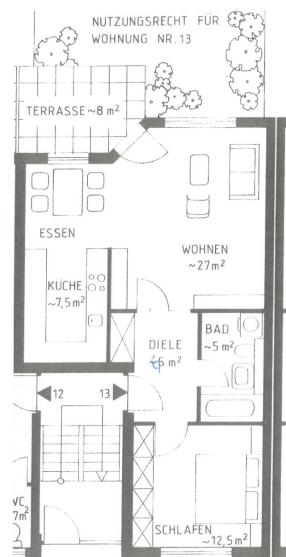
CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschoßwohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Waldrandlage auszeichnet. Die angebotene Einheit ist aktuell unvermietet und somit kurzfristig bezugsbereit.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, die sich auf einen großzügigen Wohn-/Ess-/Kochbereich sowie ein Schlafzimmer verteilen. Der offene Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Einrichtungslösungen und ermöglicht ein komfortables Wohnen. Eine breite Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Der angrenzende Küchenbereich fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ausreichend Platz für Kochen und Essen.

Das ansprechende Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne vervollständigt das gelungene Raumprogramm.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die eigene Grünfläche steht Ihnen für Gemüse, Blumen oder Pflanzen zur Verfügung. Die Waldrandlage bietet Ihnen zusätzlich den direkten Bezug zur Natur.

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragen-Stellplatz zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## Détails des commodités

- \* Gute und ruhige Lage am Waldrand
- \* Gelungene Raumauflteilung
- \* Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- \* Fußbodenheizung
- \* Terrasse mit eigener Grünfläche
- \* Tiefgaragen-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in Alt-Kranichstein, direkt am Wald bzw. Feld und nur einen kurzen Spaziergang vom Kranichsteiner Schloss und dem Steinbrücker Teich entfernt.

Ärzte, Apotheken und div. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, die Innenstadt von Darmstadt in wenigen Fahrminuten.

Kranichstein ist durch die Straßenbahnenlinien 4 und 5 des ÖPNV an die Darmstädter Innenstadt angeschlossen. Zusätzlich besteht eine Busverbindung mit den Linien H und U in Richtung Innenstadt. Von der Haltestelle Bahnhof Kranichstein fahren Nahverkehrszüge über Dieburg nach Aschaffenburg und über den Nordbahnhof zum Darmstädter Hauptbahnhof und von dort zum Wiesbadener und Mainzer Hauptbahnhof.

Kranichstein verfügt über vier Kindergärten, einen Waldkindergarten, zwei Kindertagesstätten, einen Kinderhort sowie eine integrierte Gesamtschule.

**CODE DU BIEN: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## 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)