

Darmstadt

# Villa mit Charme an der Mathildenhöhe

CODE DU BIEN: 26005037



PRIX D'ACHAT: 2.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 304 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 675 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26005037 - 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: 26005037 - 64287 Darmstadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26005037</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>2.650.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 304 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1934</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt**

## Une première impression

**Stilvolle Villa an der Mathildenhöhe – Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort**

In begehrter Lage nahe der Mathildenhöhe präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als seltene Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Architektur und großzügigen Wohnens. Das im Jahr 1934 errichtete Anwesen verbindet klassischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und wurde zuletzt 2024 hochwertig modernisiert.

Auf ca. 304 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, repräsentatives Wohnen oder die Kombination aus Leben und Arbeiten unter einem Dach. Großzügige Fensterflächen, elegante Parkettböden und lichtdurchflutete Räume schaffen eine besondere Wohnatmosphäre mit zeitloser Eleganz.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zu den sonnigen Terrassen sowie dem liebevoll angelegten Garten. Die modern ausgestattete Küche wurde durch einen hochwertigen Anbau erweitert und schafft mit zusätzlicher Terrasse den perfekten Ort für gemeinsames Kochen und entspannte Stunden im Freien.

Fünf Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, während vier modernisierte Badezimmer höchsten Wohnkomfort gewährleisten. Besondere Highlights sind die Whirlpoolwannen im Ober- und Dachgeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss, das sich ideal als Homeoffice, Gästebereich oder kreativer Rückzugsort eignet.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit zusätzlichen Nutzflächen wie Hobbyraum, Sauna, Waschraum und Speisekammer. Die gehobene Ausstattung sowie die durchdachte Modernisierung unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Das ca. 675 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit mehreren Terrassen, einer großzügigen Dachterrasse sowie einem schön eingewachsenen Garten mit altem Baum- und Pflanzenbestand. Hier entsteht eine private Wohlfühloase mitten in urbaner Umgebung.

Die unmittelbare Nähe zur Mathildenhöhe – UNESCO-Weltkulturerbe und eines der bedeutendsten Kulturdenkmäler Darmstadts – macht diese Immobilie besonders attraktiv. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen in die Innenstadt, zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Diese Villa vereint Geschichte, Stil und modernen Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen Darmstadts und bietet ein Zuhause mit besonderer Ausstrahlung und außergewöhnlicher Lebensqualität.**

**CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt**

## **Détails des commodités**

- \* Absolute Bestlage an der Mathildenhöhe
- \* Modernisierte Villa
- \* Hohe Decken
- \* Altbau-Flair erhalten
- \* Großzügige Räume
- \* große Terrasse im Erdgeschoss
- \* schön angelegter Garten
- \* Küchenerweiterung mit Zugang in den Garten
- \* Sauna
- \* Whirlpool
- \* Dachterrasse
- \* Garage
- \* Hoffläche mit Pkw-Stellplatz
- \* u.v.m.

**CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Mathildenhöhe zählt zu den begehrtesten und kulturell bedeutendsten Wohnlagen Darmstadts. Das UNESCO-Weltkulturerbe begeistert mit seiner einzigartigen Verbindung aus historischer Architektur, parkähnlichen Grünflächen und einem besonderen künstlerischen Ambiente. Prachtige Bauwerke, stilvolle Jugendstilelemente sowie zahlreiche Skulpturen und Denkmäler verleihen diesem Stadtviertel eine außergewöhnliche Atmosphäre und machen es zu einem der schönsten Wohnstandorte der Region.

Der nahegelegene Park Rosenhöhe ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu entspannten Spaziergängen sowie erholsamen Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter Umgebung.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt durch kurze Wege zum öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Darmstädter Innenstadt. Freizeit- und Kulturangebote wie der Woog, das Jugendstilbad oder das Kongresszentrum darmstadtium sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser besonderen Lage.

**CODE DU BIEN: 26005037 - 64287 Darmstadt**

## **Plus d'informations**

**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: 26005037 - 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**

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

---

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