

Darmstadt

## Das KfW 60-Haus am Oberfeld...

**CODE DU BIEN: 26005052**



**PRIX D'ACHAT: 1.060.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 360 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26005052 - 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: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## En un coup d'œil

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26005052</b>               |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 190 m²</b>             |
| <b>Pièces</b>                 | <b>7</b>                      |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                      |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                      |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2008</b>                   |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Parking souterrain</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>1.060.000 EUR</b>                                                             |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison en bande d'angle</b>                                                   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2025</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 30 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>         |

**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 27.07.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 61.30 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | B                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2008                                     |

**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## Une première impression

**\*\*Stilvolles Zuhause mit exklusiver Ausstattung und Wohlfühlambiente\*\***

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf ideale Weise vereint. Dieses gepflegte Reihenendhaus in WEG-Aufteilung aus dem Jahr 2008 bietet auf ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz für Familien und alle, die großzügiges Wohnen in stilvollem Ambiente schätzen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie mit einer harmonischen Verbindung aus hochwertigen Materialien, lichtdurchfluteten Räumen und einer zeitlosen Eleganz. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit seinen großzügigen Fensterfronten bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Zusammensein.

Die moderne Einbauküche bietet viel Stauraum, großzügige Arbeitsflächen und schafft den perfekten Rahmen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Maßgefertigte Einbauschränke, edle Parkettböden, hochwertige Steinzeugfliesen sowie stilvolle Innentüren unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle Schlafzimmer, ein hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad sowie ein attraktives Arbeitszimmer mit maßgefertigten Einbauten. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit elektrischer Markise – ein geschützter Rückzugsort, an dem Sie sonnige Stunden und laue Sommerabende in privater Atmosphäre genießen können.

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf dem neuesten Stand. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Wallbox, Glasfaseranschluss, Wasserenthärtungsanlage sowie die 2025 neu gestaltete Fassade verbinden nachhaltige Energieeffizienz mit modernem Wohnkomfort. Die Fußbodenheizung sorgt dabei im gesamten Haus für ein angenehmes Wohngefühl.

Der gepflegte Garten mit Pavillon und Gartenhaus erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Drei Kellerräume sowie der direkte Zugang zur Tiefgarage mit elektrischem Tor runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Diese Immobilie vereint zeitlose Eleganz, moderne Technik und höchsten Wohnkomfort zu einem Zuhause, das auf Anhieb begeistert. Einziehen, ankommen und das Leben genießen –

**überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Wohnangebot.**

**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## Détails des commodités

### Besondere Highlights

- Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke und Einbaumöbel
  - Hochwertige Materialien und exklusive Ausstattungsdetails
  - Durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen Stauraumlösungen
  - Stilvolle Kombination aus modernem Wohnkomfort und funktionaler Ausstattung
  - Pflegeleichtes und hochwertiges Ausstattungskonzept für gehobene Wohnansprüche
- Wohnqualität & Innenausstattung**
- Hochwertige Malervlies-Tapezierung mit weißem Anstrich in allen Wohnräumen
  - Edle Steinzeugfliesen im Erdgeschoss sowie in sämtlichen Bädern
  - Hochwertiger Parkettboden im Ober- und Dachgeschoss
  - Hochwertige Innentüren von Bruchert & Kärner (Serie DUO)
  - Exklusive Edelstahl-Drückergarnituren und Fensterbeschläge (FSB Gropius)

**CODE DU BIEN: 26005052 - 64287 Darmstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnlage **\*\*Am Oberfeld\*\*** befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Darmstadt und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Wissenschaftsstadt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe und überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte Bebauung aus.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum **\*\*Oberfeld\*\***, einem rund 135 Hektar großen landwirtschaftlich genutzten Freiraum mit dem denkmalgeschützten Hofgut Oberfeld. Das Gebiet dient als wichtiges Naherholungsgebiet und Frischluftschneise für Darmstadt und bietet zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten. Angrenzend befinden sich die Rosenhöhe sowie ausgedehnte Waldflächen des Oberwaldes, wodurch ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben ist.

Die infrastrukturelle Versorgung ist als sehr gut zu bewerten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Darmstädter Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem PKW in kurzer Zeit erreichbar. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht primär über den etwa 300 m entfernten Bahnhof Darmstadt Ost. Hier besteht direkte Verbindung nach Frankfurt am Main und an die Buslinien in die Stadt und in das Umland. In etwa 50 m Entfernung gibt es zudem eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Stadt und den Odenwald.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, grün geprägte und nachgefragte Wohnlage mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer leistungsfähigen städtischen Infrastruktur macht die Lage insbesondere für Familien, Berufstätige und Senioren attraktiv.

**CODE DU BIEN: 26005052 - 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 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: 26005052 - 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)**