

Darmstadt

# ETW an der Mathildenhöhe!

**CODE DU BIEN: 26005045**



**PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26005045 - 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: 26005045 - 64287 Darmstadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26005045</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 61 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1956</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>270.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</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>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>136.38 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>25.09.2034</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1990</b>

CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt**

## **Une première impression**

Diese charmante Eigentumswohnung zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Mathildenhöhe in Darmstadt aus, die zum UNESCO-Welterbe zählt. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> und liegt im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage, erbaut 1956.

Der geräumige Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und führt in das großzügige Wohnzimmer. Von dort gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die Küche ist funktional gestaltet.

Das Badezimmer ist innenliegend und mit einer Wanne und Dusche ausgestattet. Das helle und geräumige Schlafzimmer hat einen gemütlichen Charakter. Große Fenster sorgen für viel Licht.

Highlight ist der traumhaft große Garten, der im Sommer zum Grillen und Verweilen einlädt und von allen Bewohnern des Hauses mitgenutzt werden kann.

Ein eigener Kellerraum ist inklusive.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und wird zum 01.06.2026 frei zur Eigennutzung oder zur Vermietung.

Auf Anfrage erhalten Sie das Exposé mit Bildmaterial zur Wohnung.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt**

## **Détails des commodités**

- \* **Ca. 1 Minute Fussweg bis zur Mathildenhöhe**
- \* **Ca. 5 Minuten Fußweg zum Ostbahnhof (RB in ca. 23 Minuten zum Hbf Frankfurt)**
- \* **Ca. 61 qm Wohnfläche**
- \* **Großer Garten zur Mitnutzung**
- \* **Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang**
- \* **Innenliegendes Bad mit Wanne und Dusche**
- \* **Helles Schlafzimmer**
- \* **Kellerraum**

**CODE DU BIEN: 26005045 - 64287 Darmstadt**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in guter und begehrter Wohnlage im Umfeld der Mathildenhöhe Darmstadt.**

**Die Mathildenhöhe zählt zum UNESCO-Welterbe und gilt als bedeutendes Zentrum des Jugendstils. Charakteristisch sind die architektonisch anspruchsvollen Bauwerke, weitläufigen parkähnlichen Grünanlagen sowie zahlreiche Skulpturen und Denkmäler, die das Ensemble als Gesamtkunstwerk prägen.**

**Zu den bekanntesten Wahrzeichen zählen der eindrucksvolle Hochzeitsturm Darmstadt („Fünffingerturm“) sowie die historische Russische Kapelle Darmstadt.**

**Die Technische Universität Darmstadt (Campus Lichtwiese) ist in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad erreichbar.**

**Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nahegelegenen Ostbahnhof gegeben, mit direkter Verbindung unter anderem zum Frankfurt Hauptbahnhof.**

**Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Umgebung, darunter der Woog Darmstadt, das Jugendstilbad Darmstadt sowie der Park Rosenhöhe. Auch die Darmstädter Innenstadt ist bequem erreichbar.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hervorragende Infrastruktur dieser gefragten Wohnlage.**

**CODE DU BIEN: 26005045 - 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: 26005045 - 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)**