Darmstadt

# Juwel an der Mathildenhöhe

***??????? ????????: 25005040***

**???? ??????: 2.650.000 EUR • ?????????: ca. 304 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 675 m²**

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25005040 |
| ????????? | ca. 304 m² |
| ??????? | 8 |
| ????????? ??? ???????? | 5 |
| ???????? | 4 |
| ???? ?????????? | 1934 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 2.650.000 EUR |
| ????? | ???? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2024 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 75 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ????????????? ????????? | KEIN |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ??? ????? ????????

**Exklusive Villa nahe Mathildenhöhe – Stilvolles Wohnambiente auf großzügigem Grundstück**

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit, eine gepflegte Villa aus dem Jahr 1934 zu erwerben, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Dieses Haus ist nicht nur ein Ausdruck zeitloser Baukunst, sondern wurde zuletzt 2024 modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

**Wohnfläche und Raumaufteilung**
Mit einer Wohnfläche von ca. 304 m² und insgesamt 8 Zimmern bietet die Villa viel Platz für Familien oder anspruchsvolle Paare mit individuellem Raumbedarf. Der Grundriss überzeugt durch klare Linien und helle Räumlichkeiten. Im Erdgeschoss erwarten Sie repräsentative Wohnräume, die mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet sind. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Sonnenterrasse und zum Garten, wodurch ein nahtloser Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

**Ausstattung und Besonderheiten**
Die Küche bietet moderne Ausstattung und wurde durch einen hochwertigen Anbau, inklusive zusätzlicher Terrasse, erweitert – perfekt für gemeinsames Kochen und gemütliche Mahlzeiten im Freien. Fünf Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner, während vier hochwertige, jeweils modernisierte Bäder für Komfort sorgen. Im Obergeschoss und Dachgeschoss ist das jeweilige Bad mit einer Wanne mit Whirlpoolfunktion ausgestattet. Das ausgebaute Dachgeschoss eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder für kreative Aktivitäten.

Die Villa verfügt über eine zentrale Heizungsanlage, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Besonders hervorzuheben ist die gehobene Ausstattungsqualität: Vom stilvollen Interieur bis zu den hochwertigen Armaturen in den Bädern und den sorgfältig ausgewählten Baumaterialien zeigt sich ein durchdachtes Gesamtkonzept.

**Grundstück und Gebäude**
Das ca. 675 m² große Grundstück ist vielseitig nutzbar und wurde liebevoll angelegt. Mehrere Terrassen – darunter eine großzügige Dachterrasse – laden zu geselligen Stunden im Freien ein. Der Garten mit altem Baum- und Pflanzenbestand schafft zu jeder Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre und bietet verschiedene

Rückzugsmöglichkeiten. Im Untergeschoss der Villa befinden sich der Hobby-/Abstellraum, Waschraum, Speisekammer und die Sauna.

**Lage und Umgebung**
Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe der Mathildenhöhe, die als Unesco Weltkulturerbe für ihre kulturelle Bedeutung und architektonische Qualität bekannt ist. Von hier aus genießen Sie eine hervorragende Anbindung an die Darmstädter Innenstadt sowie kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Trotz der urbanen Nähe garantiert der schön eingewachsene Garten Privatsphäre und Raum zur Entspannung.

**Fazit**
Diese Villa vereint repräsentatives Wohnen mit funktionalen Aspekten und einem Höchstmaß an Behaglichkeit. Ihre einzigartige Lage an einem der bedeutendsten Kulturdenkmäler der Region, der sehr gepflegte bauliche Zustand sowie der großzügige Wohnraum machen das Anwesen zu einem attraktiven Domizil. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten – zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ????????????? ??? ???????

* 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.

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Darmstädter Mathildenhöhe ist unbestritten ein einzigartiges Stadtviertel. Das liegt zum einen an den vielen bewundernswerten Bauwerken, aber auch daran, dass im Prinzip das gesamte Stadtviertel als ein Gesamtkunstwerk zu betrachten ist. Der Grund dafür sind nicht nur die vielen sehenswerten Architekturen, sondern auch die zahlreichen in dem parkartigen Gelände stehenden Skulpturen und Einzeldenkmäler.

Der Park an der Rosenhöhe ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
Auch der öffentliche Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe und viele Freizeitmöglichkeiten, wie
z.B. der Badesee Woog, das Jugendstilbad und das Kongresszentrum sind zu Fuß erreichbar.

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 25005040 - 64287 Darmstadt**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:


Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com


*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com