

Darmstadt / Eberstadt

# Architektenhaus mit Einliegerwohnung an den Streuobstwiesen

????????? ??????????: 25005052



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

???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 203 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 330 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

???????? ??????????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ?????????   | 25005052             |
| ???????????          | ca. 203 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 6                    |
| ????????????? ???    | 5                    |
| ???????????          |                      |
| ???????????          | 3                    |
| ????? ?????????????  | 1983                 |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????          |

|                             |                                                                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 995.000 EUR                                                                                    |
| ??????                      | ?????????????<br>????????????????                                                              |
| ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises          |
| ????? ?????????????         | 2022                                                                                           |
| ?????????<br>?????????????? | ????????                                                                                       |
| ????????                    | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ?????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

???????? ?????????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 71.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 19.05.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                  | ????????????          | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2005          |

??????? ???????? : 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



???????? ?????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????



??????? ???????? : 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????



??????? ???????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Dieses schöne Einfamilienhaus in Splitlevel-Bauweise verfügt über ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde 1983 auf einem ca. 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Sie liegt in der beliebten und exklusiven Villenkolonie an den Streuobstwiesen in Darmstadt-Eberstadt.

Vom repräsentativen Eingangsbereich aus befinden sich links das großzügige Gäste-WC und der Zugang zur Garage. Weiter geht es in den einladenden, großzügigen Wohn-/Essbereich mit einer gemütlichen Kamin-Sitzecke sowie in die angrenzende Küche, ausgestattet mit einer modernen, neuwertigen Einbauküche. Von hier aus haben Sie auch Zugang zum Keller.

Vom Essbereich gelangen Sie zur sonnigen Terrasse und zum pflegeleichten Garten in West-Ausrichtung, der auch vom Wohnzimmer aus zugänglich ist – hier genießen Sie ab dem späten Vormittag bis in die Abendstunden die Sonne.

Über eine Treppe gelangen Sie in das großräumige Obergeschoss. Hier finden Sie ein helles Zimmer zur individuellen Nutzung, ein Duschbad, eine Galerie und eine charmante Einliegerwohnung mit eigener großzügigen Terrasse. Zusätzlich ist diese von Außen zugänglich.

Das Dachgeschoss beherbergt ein großzügiges, helles Zimmer mit gemütlichem Charakter, ein Arbeitszimmer sowie das Master-Schlafzimmer mit Einbauschränken, eigenem Balkon und großem Tageslichtbad mit Wanne.

Das Haus ist komplett unterkellert. Dort befinden sich der Waschraum, ein geräumiger Abstellraum, ein Hobbyraum und ein Spa-/Wellnessbereich mit Sauna und Dusche zur Entspannung und vieles mehr.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage.

??????? ???????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

???????????????? ???? ?????????

- \* Großzügiger Ess-/ und Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- \* Neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- \* Kamin mit Marmorverkleidung und gemütlicher Sitzecke
- \* Wunderschöner Garten mit Freisitz und Wasserbecken, nach Westen ausgerichtet
- \* Großes Schlafzimmer mit angrenzenden Master-Badezimmer und Terrasse
- \* Einliegerwohnung mit großer Terrasse
- \* Spabereich mit Sauna und Wellnessdusche
- \* Zentrale Staubsauganlage einschl. Garagen-Anschluss

??????? ?????????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 23.000 Einwohnern, der im Süden der Stadt liegt und im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim und im Westen an die Gemeinde Pfungstadt grenzt. Südöstlich von Eberstadt befindet sich die Burg Frankenstein. Hier beginnt der Blütenweg.

Es gibt einen kleinen Bahnhof. Hier bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Frankfurt über Darmstadt. Mit der Straßenbahnlinie 1 gelangen Sie zum Hauptbahnhof, mit der Linie 6 bzw. 8 gelangen Sie nach Seeheim-Jugenheim, Alsbach-Hähnlein und Darmstadt. Die Linie 7 fährt direkt zum Luisenplatz nach Darmstadt. Innerhalb des Stadtteils und nach Pfungstadt und Mühlthal verkehren Linienbusse.

Eberstadt liegt am Kreuzungspunkt der B 3 mit der B 426. Außerdem haben Sie Anschluss zur A5.

Außerdem bietet Eberstadt mit sozialen Einrichtungen, Vereinen, Sport- und Freizeitstätten, einem großen Freibad sowie Bildungseinrichtungen viele Möglichkeiten, um Sport, Hobby, soziales Engagement und Freizeitaktivitäten zu pflegen. Als Naherholungsgebiet erfreut sich die umliegende Landschaft größter Beliebtheit.

Auch an Schulen ist viel geboten. Es gibt 5 Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule, Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe, Gutenbergschule). In Seeheim-Jugenheim befindet sich noch das Schuldorf Bergstraße mit internationaler Schulform.

Internationale Firmen (z.B. Goldwell, KAO Corporation, Software AG) haben Eberstadt weit über die Region und Europas Grenzen hinaus bekannt gemacht.

??????? ???????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ???????: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

????????????? ???????????????

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

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