

Darmstadt

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in bester Lage!

???????? ??????????: 25005051



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

???? ??????: 1.149.000 EUR • ??????????: ca. 244 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 374 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

???????? ?????????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25005051	???? ?????	1.149.000 EUR
????????	ca. 244 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	9		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????		???? ?????????	Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????	1950	???? ?????????	2023
????? ?????????	1 x ?????????? ???	????????????????	ca. 109 m²
	????????	?????	
		??????	???????, WC
			???????????, ?????,
			????????

??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	112.98 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.10.2026	???????????? ????????????? ????????????	D
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ???????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

Willkommen zu dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1994, die Ihnen auf ca. 244 m² Wohnfläche reichlich Raum zur Gestaltung bietet, welches sich auf zwei gut geschnittene Wohneinheiten verteilt. Das Haus erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 374 m² und eignet sich hervorragend für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse, etwa für Mehrgenerationenhausgemeinschaft, Familien oder Paare, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot legen.

Die insgesamt neun Zimmer des Hauses zeichnen sich durch eine moderne Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus. In der ersten Wohnung im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus Sie in den Wohn- und Essbereich und die beiden Schlafzimmer gelangen. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und lässt sich funktional einrichten. Bodentiefe Fenster sorgen im Wohnbereich für helle und freundliche Lichtverhältnisse. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

In der zweiten Wohnung im Obergeschoss stehen Ihnen drei komfortable Schlafzimmer zur Verfügung, alle mit angenehmen Grundrissen und großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Das mit Marmor geflieste Masterbad bietet gemütlichen Komfort. Zusätzlich profitieren Sie von einem offenen Galeriebereich, der sich beispielsweise als Büro oder Hobbybereich nutzen lässt.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen weitere Nutzflächen zur Verfügung, die sich ideal als Hauswirtschaftsraum oder für zusätzliche Staumöglichkeiten eignen. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen zum Haus gehörenden Carport.

Die Umgebung bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Somit ist das Objekt nicht nur hinsichtlich der Raumangebote, sondern auch im Hinblick auf die Lage gut geeignet, um den Alltag komfortabel zu gestalten.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten vor Ort selbst zu überzeugen. Diese Immobilie bietet Ihnen die Gelegenheit, in einem angenehmen Wohnumfeld neue Perspektiven zu entdecken.

??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

- \* Gute Lage
- \* Separate Wohnungseingänge zu den Wohnungen
- \* Gelungene moderne Wohnraumaufteilung
- \* ERDGESCHOSS:
  - \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
  - \* Geräumige Küche mit Vorratskammer
- \* OBERGESCHOSS:
  - \* Großer, offener Wohn- /Essbereich mit Zugang zur Galerie
  - \* Küche mit Zugang zum Balkon
  - \* Begehbbarer Kleiderschrank
  - \* Fussbodenheizung
- \* Schöner, eingewachsener Garten
- \* Carport

??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

Darmstadt besticht als lebendige und zukunftsorientierte Stadt, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, einer starken Wirtschaft im High-Tech- und Forschungssektor sowie einer jungen, internationalen Bevölkerung ein ideales Umfeld für Familien bietet. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und Sicherheit, was sie zu einem besonders attraktiven Standort für ein behagliches und zugleich modernes Familienleben macht. Die nachhaltige Stadtentwicklung und das begrenzte Bauland sorgen zudem für eine stabile Wertentwicklung von Immobilien, die langfristig Sicherheit und Wertsteigerung versprechen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Grundschulen wie der Elly-Heuss-Knapp-Schule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Technischen Universität Darmstadt reicht. Kindergärten und Krabbelgruppen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, eröffnet Kindern vielfältige Möglichkeiten zur spielerischen Entfaltung und Erholung im Grünen. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie renommierte Krankenhäuser und spezialisierte Kliniken, die schnelle und umfassende medizinische Versorgung garantieren. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und Lebensmittelmärkte, die bequem zu Fuß erreichbar sind und eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten bieten. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés, familienfreundlichen Restaurants und gemütlichen Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen sowie der Ostbahnhof in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten sowie einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung macht Darmstadt zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort legen. Hier finden Sie

den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesicherte Zukunft zu gestalten.

??????? ???????: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 112.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 25005051 - 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](http://www.von-poll.com)