

## Darmstadt / Eberstadt

?????? ?????????? ???? – ?????????????? ???-  
????????????? ?????????? ?? ??? ??????????????  
????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25005060



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

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 315 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

???????? ??????????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25005060	???? ???????	625.000 EUR
???????????	ca. 200 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
???? ?????????????	1959		beurkundeten
			Kaufpreises
		?????????	???????
		?????????????	
		?????????	????????, ??????

???????? ??????????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	15.05.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	185.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		?????????????	F
		????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1959
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



???????? ?????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????





???????? ?????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????





???????? ?????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????





???????? ??: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????





???????? ?????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????





???????? ??: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????





???????? ?????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????





???????? ?????????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ?????????





???????? ??: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????



??????? ?????????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

????? ????????? ??? ??? ??? ?????? ??? ?????????????! ????? ?? ????????????? ????????? ??  
??? ???-????????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ??????, ??????? ????? ???  
????????????? ????????? ??? ?????????? ??? ????? ?????? ????????? ?????????? ??? ??  
????????? ??? ?????? ??????, ??? ?? ?????????????? ?????????, ??? ?? ?????????????  
????????????????? ??? ??????????, ?? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????  
????????? ?? ?????????? ?????????? ????????? 200 ?.??. ???, ??? ?????? ?????????? ???, ??  
????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????????????? ??????, ?????????? ??? ?????????  
????? ?? ??????????????, ?????????? ? ?????? ?????????? ??????. ?????? &  
?????????????????: ?????????? ?????????? (???????? 87 ?.?, 3 ??????? - ??? ?? ?????  
????) ??? ?? ??????????, ??? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ?? ?????????  
????? ??????, ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????.  
??? ?????????? ?????????????????? ?????? ? ??????, ?????????? ?????????, ? ?????? ??????  
????????????? ??? ?????????????? ??? - ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?? ??????????????  
?????, ?????????????? ?? ?????? ? ?????????????? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ?  
????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????, ?????????? ??? ?????? ?????????????? ???  
????????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????????  
?????????????. ?????????????? ??? ?????? ?????? (???????? 79 ?.?, 3 ??????? –  
?????????????????) ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ??? ?????? ?????????????  
??? ?????? ?????? ?????????????????????? ?? ?? ?????????? ??????. ?? ????  
????????????????????? ??????, ?????????? ??? ??????, ?????????? ?????????? ??????  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ?????????????? ?????????????  
??? ?????? (???????? 33 ?.?, 1 ??????? – ??????????????????) ?? ?????? ?????????????  
????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?? ?????? ?? ??????,  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????, ?????????? ? ?? ?????????? ??????????????. ????  
? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ?????? ??? ?????????? ?? ???  
????????????? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

- Großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen
- Überdachte Terrasse mit Wohlfühlfaktor
- Barrierearmer Zugang zur Erdgeschosswohnung
- Solide Mieteinnahmen durch zwei bestehende Mietverhältnisse
- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage

??????? ???????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Das Zweifamilienhaus mit Grundstück befindet sich im beliebten Stadtteil Eberstadt, im Süden von Darmstadt. Eberstadt ist bekannt für seine familienfreundliche, naturnahe Wohnlage am Rande des Odenwaldes und zählt zu den gefragten Wohnadressen im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ideal für alle, die ein entspanntes, sicheres und grünes Umfeld schätzen.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen: Über die nahegelegene B3 und A5 erreichen Sie sowohl die Darmstädter Innenstadt als auch Heidelberg, Frankfurt und den Odenwald bequem in kurzer Zeit. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bestens erreichbar und befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Anschluss an die Straßenbahnlinien Richtung Darmstadt-Zentrum und Bensheim.

Im nahen Umfeld finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die gute Auswahl an Bildungs- und Betreuungsangeboten direkt im Stadtteil.

Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in den angrenzenden Feldern und Wäldern laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Parks, Sportvereine und Spielplätze bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist Eberstadt ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen perfekt für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

??????? ???????: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



??????? ???????: 25005060 - 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)