

Darmstadt

Großzügiges Einfamilienhaus in Toplage

???????? ??????????: 26005004

www.von-poll.com???? ??????: 1.090.000 EUR • ??????????: ca. 243 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 405 m²

??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

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

??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ??? ??????

??????? ???????:	26005004	???? ?????	1.090.000 EUR
??????????	ca. 243 m²	?????	??????????
????????	8	????????????	????????????
?????????? ??	6	??????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	3		MwSt.) des
???? ?????????	1969		beurkundeten
????? ?????????	1 x ?????	???? ?????????	Kaufpreises
		???? ?????????	2012
		????????	??????
		????????	
		????????????????	ca. 100 m²
		?????	
		??????	???????, WC
			??????????,
			??????, ?????,
			????????????
			???????

??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	220.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.12.2035	???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



???????? ?????????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich in einer gefragten Toplage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 243 m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 405 m² ein außerordentlich vielseitiges Raumangebot. Das Haus besticht durch zeitlosen Charme und eine solide Bauweise, die sich in großzügigen Räumen, klaren Strukturen und einer praktischen Aufteilung widerspiegelt. So entsteht ein helles und freundliches Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem imposanten Eingangsbereich mit hochwertigem Travertinboden empfangen. Von hier erschließen sich die zentralen Bereiche des Erdgeschosses. Die ansprechende Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten grenzt an den lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohn- und Essbereich an, der durch bodentiefe Fenster- und Türelemente ein besonders großzügiges Wohngefühl vermittelt.

Vom Wohn- und Essbereich aus haben Sie Zugang zur großzügigen Terrasse, die gerade an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt. Ein gemütlicher, offener Kamin sorgt in den Abendstunden für eine warme Atmosphäre. Auf dieser Wohnebene stehen zudem ein Tageslicht-Gäste-Duschbad sowie ein weiteres Tageslicht-Duschbad mit Doppelwaschtisch zur Verfügung. Zwei flexibel nutzbare Zimmer – eines davon mit direktem Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ein großzügiges Zimmer mit großer Fensterfront und viel Tageslicht bietet helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume, darunter ein kompaktes Tageslicht-Duschbad, ein separates WC sowie zwei zusätzliche Zimmer, die ebenfalls als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume dienen können. Ein besonders großzügiger Raum mit Anschlüssen für eine Küchenzeile bietet vielfältige Optionen – etwa als Studio oder Jugendbereich.

Das Untergeschoss beeindruckt mit einem umfangreichen Raumangebot. Ein gemütlicher Partykeller mit Bar lädt zu geselligen Abenden ein, während ein weiterer großer Raum mit Treppenaufgang direkt in den Garten führt und sich ideal als Hobby- oder Aufenthaltsbereich eignet. Zusätzlich gibt es einen von außen zugänglichen Gartengeräteraum, einen Vorrats- bzw. Abstellkeller, ein WC, ein separates Bügelzimmer sowie einen Heizungsraum. Eine Sauna mit angrenzender Dusche bietet zusätzlichen Komfort und schafft eine private Wellnesszone. Ein weiterer Hobbyraum oder eine

Werkstatt sowie ein zusätzlicher Abstellraum runden das Platzangebot auf dieser Ebene ab.

Der sonnige Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten - von Spielbereichen für Kinder bis hin zu ruhigen Plätzen für erholsame Stunden im Grünen. Eine Garage gewährleistet komfortables Parken zu jeder Jahreszeit.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, die ganzjährig für angenehme Raumtemperaturen sorgt.

Dieses Angebot vereint eine großzügige Wohnfläche, ein weitreichendes Raum- und Nutzungsspektrum sowie eine der besten Wohnlagen der Stadt. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses besonderen Hauses und entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Immobilie steckt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

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

- * Hochwertiger Travertinboden im Eingangs-/Wohnbereich
- * Ansprechende Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- * Bodentiefe Fenster- und Türelemente im Wohn-/Essbereich und einem Zimmer
- * Offener Kamin im Wohnbereich
- * Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Tageslicht-Duschbad
- * Wäscheabwurf
- * Studiobereich mit Anschlüssen für eine Küchenzeile
- * Sauna mit angrenzender Dusche
- * Garage im Garagenhof

??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

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

Darmstadt präsentiert sich als dynamische, zukunftsorientierte Stadt mit starkem Wachstum und international geprägter Bevölkerung. Die Technische Universität sowie zahlreiche Forschungseinrichtungen prägen die wissensbasierte Wirtschaftsstruktur und schaffen attraktive Bedingungen für Unternehmen aus IT, Ingenieurwesen, Raumfahrt und Chemie. Dies führt zu einer konstant hohen Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum und zu einer hervorragenden Infrastruktur mit sehr guter Anbindung an die gesamte Rhein-Main-Region.

Das Wohnumfeld punktet mit großzügigen Grünflächen, Parks und vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Busstationen in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt.

Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen – von der TU Darmstadt bis zu Arztpraxen, Apotheken und dem Alice-Hospital – sind gut erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität des Standorts.

Cafés, Restaurants sowie fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten wie der Arche Biomarkt oder Lidl bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Insgesamt verbindet dieser Standort eine starke wirtschaftliche Basis, sehr gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität – ein Umfeld, das sowohl berufliche als auch private Ansprüche optimal erfüllt.

??????? ???????: 26005004 - 64287 Darmstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 220.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ???????: 26005004 - 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