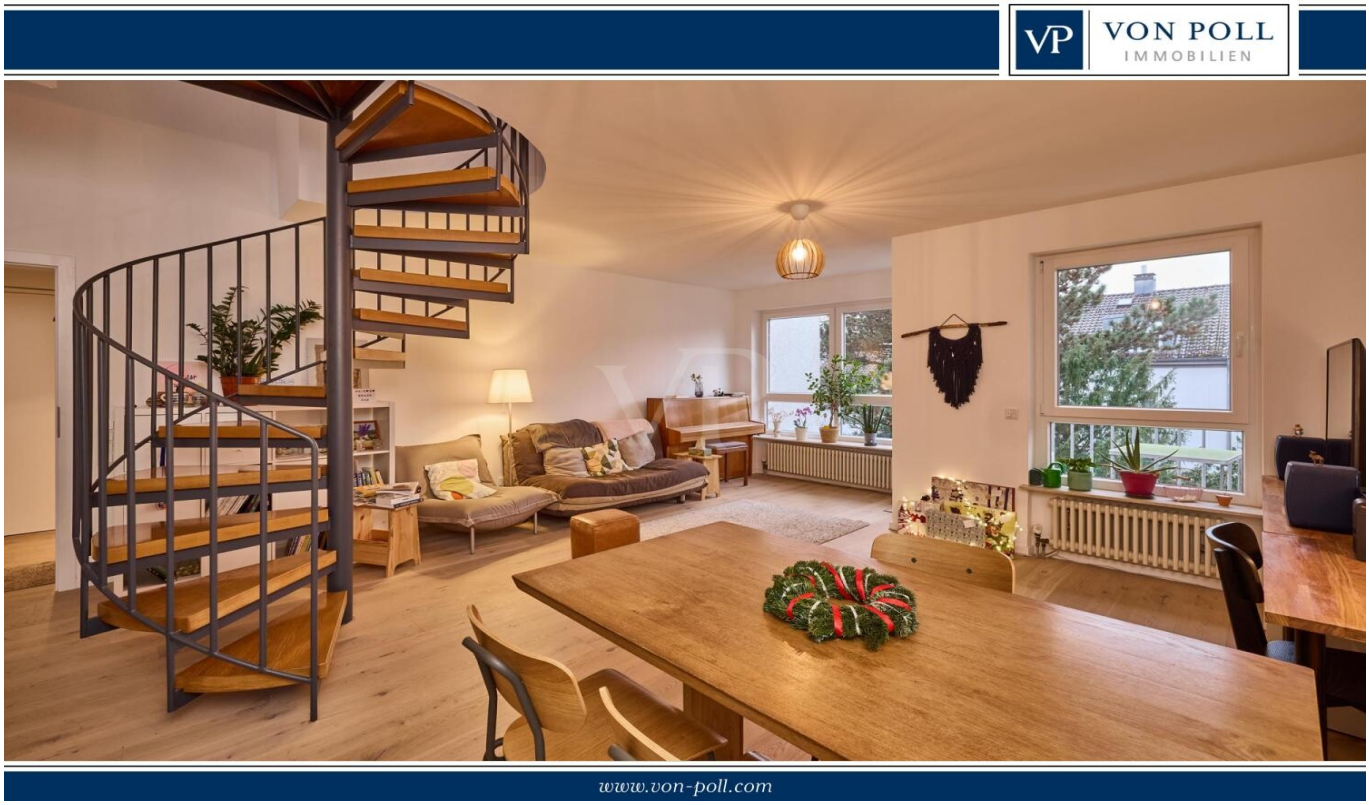
Darmstadt / Eberstadt

Maisonette-ETW in der Villenkolonie

??????? ????????: 25005059



???? ??????: 719.000 EUR • ?????????: ca. 108 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25005059
?????????	ca. 108 m²
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1982
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	719.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 5 m²
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.11.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	136.40 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2006

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Willkommen in dieser modernen Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 108 m², gelegen in einer der besten Lagen der renommierten Villenkolonie von Darmstadt-Eberstadt. Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einem durchdachten Grundriss, einem gehobenen Ausstattungsniveau und einer äußerst begehrten Wohnlage direkt am Waldrand und den Streuobstwiesen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982, das sich bis heute in einem ausgezeichneten und sorgfältig instand gehaltenen Zustand präsentiert. Die ruhige Wohnstraße, die stilvolle Umgebungsbebauung und die direkte Nähe zur Natur prägen das gehobene Umfeld der traditionsreichen Villenkolonie. Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität, naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügig geschnittener Eingangsbereich, der einen harmonischen Übergang in die hellen, offen gestalteten Wohnräume schafft. Der weitläufige Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seinen offenen Luftraum, große Fensterfronten und eine direkte Verbindung zur Loggia. Diese transparente Architektur schafft ein luftiges Wohngefühl und integriert den Außenbereich wunderbar in den Wohnraum. Von hier aus genießen Sie den unverbaubaren Blick in die angrenzenden Streuobstwiesen – ein besonderes Merkmal, das diese Immobilie einzigartig macht.

Die Küche verfügt über einen funktionellen Grundriss und ermöglicht sowohl entspanntes Kochen als auch geselliges Beisammensein. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein modernes Gäste-WC.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein gemütlicher Flur, das helle Tageslichtbad sowie insgesamt drei weitere Zimmer. Hierunter befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Das Highlight dieser Ebene ist der freie Blick über die Streuobstwiesen, der dem Raum eine besonders ruhige und inspirierende Atmosphäre verleiht. Eine zweite Loggia erweitert den Wohnkomfort und schafft zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich heute nahezu im Neubaustandard. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehören unter anderem

der Einbau hochwertiger Holzböden, die vollständige Überarbeitung der Wände, eine Erneuerung der gesamten Elektrik, der Austausch sämtlicher Fenster mit modernen elektrischen Rollläden sowie neue Innentüren. Diese Modernisierungsmaßnahmen verleihen der Maisonette ein helles, frisches Erscheinungsbild und einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Wohnensemble bietet zudem attraktive Gemeinschaftseinrichtungen, darunter eine Sauna, ein Hobby- und Freizeitraum sowie ein gemeinschaftlicher Grillplatz, die das Freizeitangebot zusätzlich bereichern.

Die Umgebung der Villenkolonie ist geprägt von einer harmonischen und ansprechenden Bebauung, gepflegten Grünanlagen und einer ruhigen Nachbarschaft. Durch die direkte Nähe zu Wald, Natur und Streuobstwiesen entsteht ein unvergleichlicher Erholungswert – ideal für Menschen, die Stadtnähe und Naturverbundenheit gleichermaßen schätzen.

Diese Maisonette-Eigentumswohnung vereint modernes Wohnen, erstklassige Lage und zeitlose Architektur zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem nächsten Schritt begleiten zu dürfen.

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Wohnungsausstattung:
* 4-Zimmer-Maisonette über 2 Ebenen
* Ca. 108 m² Wohnfläche
* Zwei Loggien
* Großes Wohn-/Esszimmer
* Küche mit funktionellem Grundriss
* Zwei Bäder insgesamt (Tageslichtbad + Gäste-WC)
* Zwei Schlafzimmer im DG
* Weiteres Zimmer im DG mit Blick auf die Streuobstwiesen
* Innenliegende Treppe
* Helle Räume durch gute Belichtung
* Offener Luftraum über dem Wohn-/Essbereich
* Gemütliche Dachgeschossarchitektur
* Umfangreiche Sanierung 2023 (Böden, Wände, Elektrik, Fenster, elektrische Rollläden, Innentüren)
* Gemeinschaftsbereiche: Sauna, Hobby-/Freizeitraum, Grillplatz

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und äußerst begehrten Villenkolonie Darmstadt-Eberstadt, einem Stadtteil im Süden Darmstadts mit rund 23.000 Einwohnern. Die Wohnlage ist geprägt von gepflegten Straßen, stilvoller Bebauung und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Direkt angrenzend beginnen die weitläufigen Streuobstwiesen sowie der Wald – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und Erholung. Südöstlich von Eberstadt liegt zudem die bekannte Burg Frankenstein, an deren Hängen der beliebte Blütenweg beginnt.

Eberstadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, soziale Einrichtungen, ein großes Freibad sowie zahlreiche Vereine, Sport- und Freizeitanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die umliegende Landschaft dient seit Jahrzehnten als geschätztes Naherholungsgebiet und wird sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern gern genutzt.

Für Familien attraktiv ist das breite Bildungsangebot: Insgesamt fünf Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule und die Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe und Gutenbergschule) sind bequem erreichbar. Das international ausgerichtete Schuldorf Bergstraße in Seeheim-Jugenheim ergänzt das Schulangebot der Region.

Die Verkehrsanbindung ist vorbildlich: Eberstadt verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg. Mehrere Straßenbahnlinien (1, 6, 7 und 8) verbinden den Stadtteil direkt mit dem Darmstädter Zentrum, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Gemeinden wie Seeheim-Jugenheim und Alsbach-Hähnlein. Zusätzlich verkehren Linienbusse zwischen den Ortsteilen und in Richtung Pfungstadt sowie Mühltal. Für den Individualverkehr liegt Eberstadt ideal am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B3 und B426 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A5, wodurch eine schnelle regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Auch wirtschaftlich ist Eberstadt über die Region hinaus bekannt: Internationale Unternehmen wie Goldwell, die KAO Corporation und die Software AG haben den Standort geprägt und tragen maßgeblich zur Bedeutung des Stadtteils bei.

??????? ????????: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25005059 - 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