

Darmstadt

# Stilvolle Wohnung in Toplage im Martinsviertel

???????? ??: 25005064



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

???? ??: 1.350 EUR • ??: ca. 96,45 m<sup>2</sup> • ??: 3

??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

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

??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

?? ?? ?????

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| ??????? ???????: | 25005064                 |
| ??????????       | ca. 96,45 m <sup>2</sup> |
| ????????         | 3                        |
| ?????????? ??    | 2                        |
| ????????         |                          |
| ????????         | 1                        |
| ???? ??????????? | 1904                     |

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| ???? ?????????     | 1.350 EUR                    |
| ??????????         | 280 EUR                      |
| ????????           |                              |
| ????????????       | ??????                       |
| ???? ???????????   | 2025                         |
| ?????????????????? | ca. 10 m <sup>2</sup>        |
| ?????              |                              |
| ??????             | WC ????????????,<br>???????? |

??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

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

|  |                      |  |                |
|--|----------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????  | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>????????????  | 129.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 06.07.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2013           |

??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

?? ????????



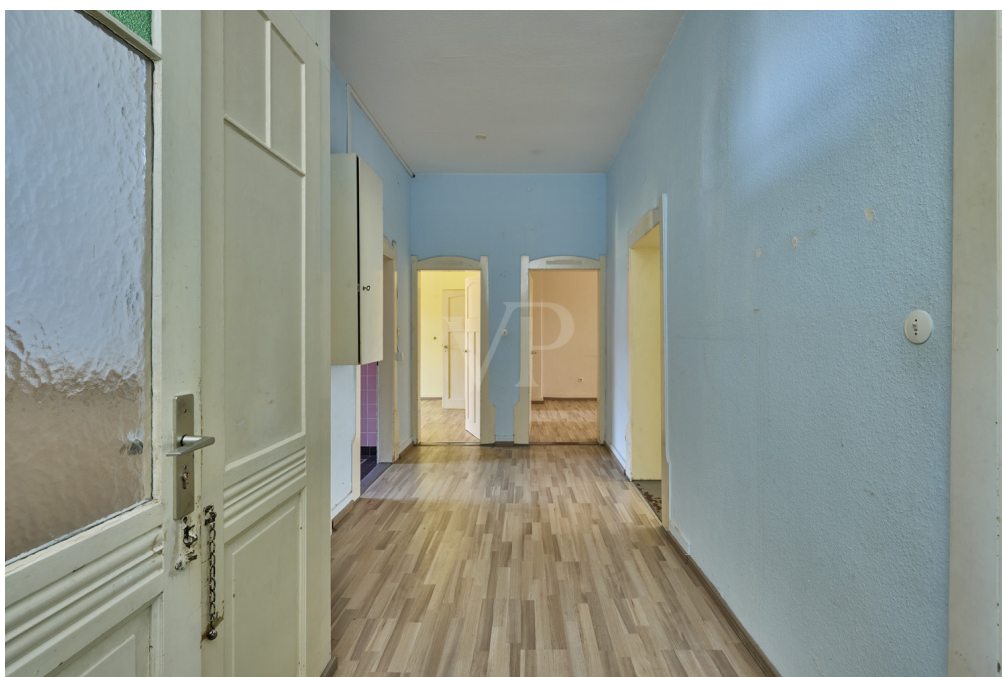
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





??????? ?????????: 25005064 - 64289 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

?? ????????





??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

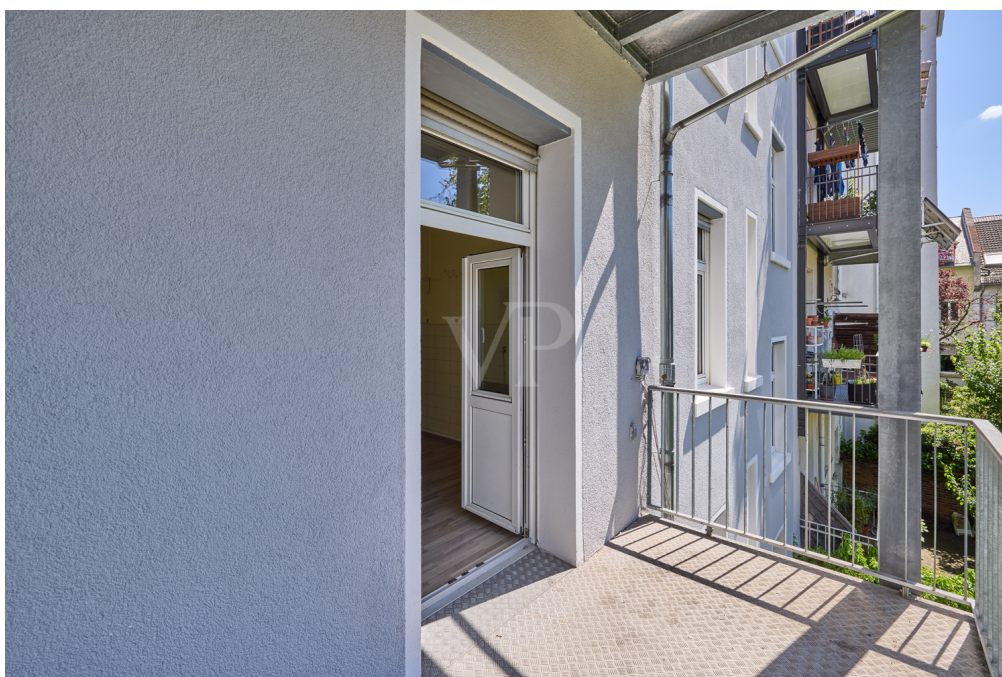
?? ????????





??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

?? ????????





??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

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

Zur Vermietung steht eine charmante Etagenwohnung im 1. OG sowie einen zusätzlichen Mansardenzimmer im Dachgeschoss (nicht zur wohnlichen Nutzung erlaubt) in einem denkmalgeschützten Altbau aus dem Baujahr 1904 im beliebten Martinsviertel.

Die Wohnung im 1. OG überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 96,45 m<sup>2</sup> und eine ideale Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Wohnen. Das helle Tageslichtbadezimmer sorgt dank seines natürlichen Lichteinfalls für eine angenehme Atmosphäre. Die einladende Wohnküche (ohne Einbauküche) bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und bildet einen gemütlichen Treffpunkt für gemeinsame Stunden.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große Balkon, der zu entspannten Momenten im Freien einlädt und zusätzlichen Raum zur Erholung schafft.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend modernisiert. Die Bilder sind noch von vor der Renovierung. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden die komplette Elektroinstallation erneuert sowie Telefon- und Datenkabel in allen Wohnräumen verlegt, wodurch ein zeitgemäßer Wohnstandard gewährleistet ist. Zudem erhielt die gesamte Wohnung neuen Putz, wurde tapeziert und frisch gestrichen, sodass ein gepflegtes und modernes Ambiente entstanden ist, ohne den charakteristischen Altbaucharme zu verlieren.

Beheizt wird die Einheit über eine Zentralheizung, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität präsentiert sich nun in einem renovierten und zeitgemäßen Zustand und bietet zukünftigen Mietern ein attraktives Wohnumfeld.

Die Lage im Martinsviertel überzeugt durch ihre zentrale und zugleich ruhige Umgebung. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie der fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gestaltet sich der Alltag besonders komfortabel.

Diese Immobilie verbindet den besonderen Charakter eines denkmalgeschützten Altbaus mit modernisiertem Wohnkomfort und bietet durch die zusätzlichen Mansardenzimmer im Dachgeschoss abwechslungsreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Wohnfläche und der harmonische Grundriss machen die Wohnung zu einer interessanten Option für Paare oder kleine Familien, die Wert auf stilvolles Wohnen in attraktiver Lage legen.

??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

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

- \* Altbauwohnung im sanierten, sehr gepflegten Zustand
- \* Erneuerte Elektroinstallation
- \* Telefon- und Datenkabel in allen Wohnräumen
- \* Neue Putzarbeiten, frisch tapeziert und gestrichen
- \* Hohe Decken und typische Altbaulemente
- \* Laminat- bzw. bestehende Bodenbeläge gepflegt
- \* Großes Tageslichtbad
- \* Wohnküche mit Platz für Esstisch
- \* Großer Balkon
- \* Ein zusätzliche Nebenraum im DG (nicht wohnlich nutzbar)
- \* Zentralheizung
- \* Denkmalgeschützter Altbau im Martinsviertel



??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

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

Darmstadt als die viertgrößte Stadt Hessens genießt den überregionalen Zusatz zu der idealen Verkehrsanbindung sowie den infrastrukturellen und kulturlandschaftlichen Qualitäten ist die Stadt insbesondere auch durch das junge, familienfreundliche Umfeld und dem hohen Freizeitwert mit viel Grün für die Kaufinteressenten besonders attraktiv. Die Wohnung selbst liegt in einem der beliebtesten Wohnviertel Darmstadts. Das Martinsviertel ist vor allem aufgrund der zentralen Lage, mit allen fußläufig erreichbaren strukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und des besonderen Flairs, der um die Jahrhundertwende errichteten Wohnhäuser, für viele Menschen äußerst attraktiv. Auch die direkte Nähe zum "Herrngarten" oder zum Darmstädter "Bürgerpark" sowie zur Technischen Universität, machen diese Lage so begehrenswert.

??????? ???????: 25005064 - 64289 Darmstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

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.

??????? ???????: 25005064 - 64289 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)