

Darmstadt

# Zentrales Wohnen: 3 Zimmer mit eigenem Stellplatz

????????? ??????????: 25005066



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

????? ??????: 300.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

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

???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

?? ??? ????

???????? ?????:	25005066
?????????:	ca. 90 m <sup>2</sup>
???????	2
?????????	3
???????????	1
???? ?????:	1960

???? ?????:	300.000 EUR
?????????:	???????
?????????:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

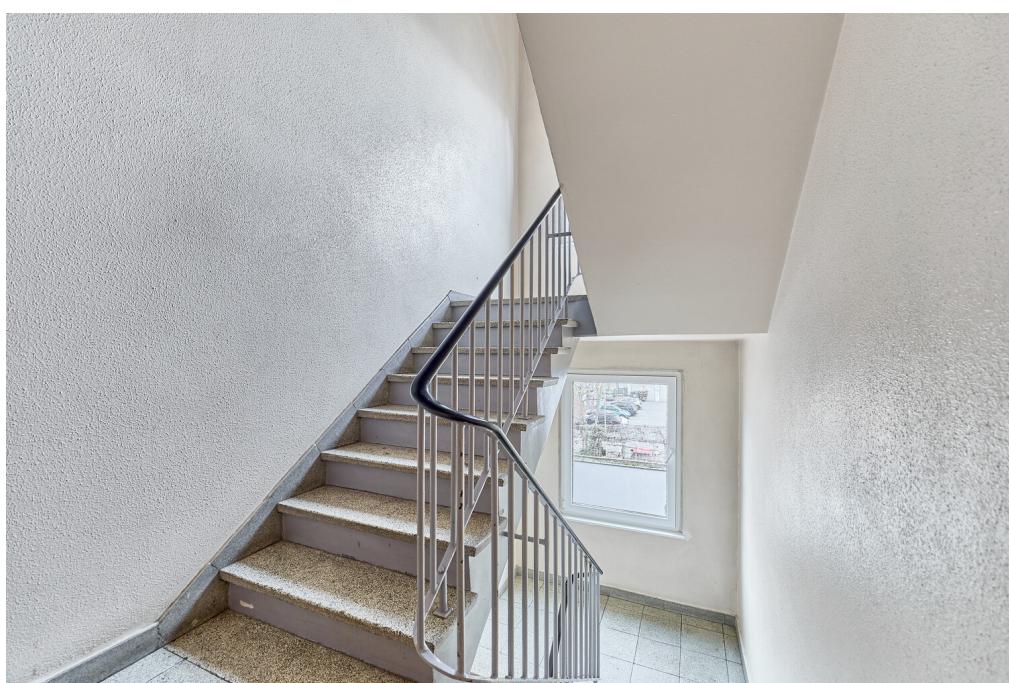
???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

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

????? ????????????	??????	?????????????????	BEDARF
?????????????	02.07.2034	?????????????	
???????????????		?????? ????????	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		?????????????	
		?????????????	E
		???????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1960
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

## ??? ????

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage, helle Räume und eine solide Wohnstruktur legen. Das Objekt befindet sich in einer begehrten Umgebung, die sowohl durch ihre städtische Infrastruktur als auch durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten überzeugt.

Die Wohnung umfasst drei großzügige und lichtdurchflutete Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Große Fenster sorgen zu jeder Tageszeit für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet, sodass die Wohnfläche optimal genutzt wird und ein modernes, offenes Gefühl vermittelt.

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet, kann jedoch freiwerdend übergeben werden. Damit stehen Ihnen höchste Flexibilität und Planungssicherheit offen: Sie können das Objekt entweder weiterhin als solide Kapitalanlage nutzen oder zeitnah selbst einziehen.

Ein besonderer Vorteil ist der im Kaufpreis enthaltene Stellplatz direkt vor der Tür. Dies bietet nicht nur Komfort, sondern auch einen erheblichen Mehrwert – vor allem in so zentralen Lagen, in denen Parkmöglichkeiten oft knapp sind.

Die Lage der Wohnung zählt zu den größten Pluspunkten: Sie befindet sich super zentral, sodass alltägliche Wege extrem kurz ausfallen. Ob Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Schulen oder Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr alles ist bequem und schnell erreichbar. Dies macht die Wohnung sowohl für Singles, Paare, Familien als auch Berufspendler äußerst attraktiv.

Zusammenfassend bietet dieses Objekt eine seltene Kombination aus hervorragender Lage, hellen und großen Räumen, flexibler Nutzungsmöglichkeit sowie dem Komfort eines eigenen Stellplatzes. Eine ideale Gelegenheit für alle, die zentral wohnen und dennoch ein angenehmes, ruhiges Wohnambiente genießen möchten.

???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

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

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst zentralen und gleichzeitig angenehmen Wohnlage. Durch die hervorragende Infrastruktur sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants liegen in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen kurze Wege für alle täglichen Erledigungen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bushaltestellen sowie weitere ÖPNV-Verbindungen befinden sich in direkter Nähe und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Auch Pendler profitieren von der guten Erreichbarkeit größerer Verkehrsachsen und des nahegelegenen Bahnhofs.

Familienfreundliche Angebote wie Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar. Zudem befinden sich diverse Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen und Erholungsbereiche in der Umgebung, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv. Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit aller wichtigen Anlaufstellen sowie die ausgeprägte Lebensqualität im direkten Umfeld.

???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ?????: 25005066 - 64293 Darmstadt

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: [darmstadt@von-poll.com](mailto:darmstadt@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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