

Darmstadt / Wixhausen

# ÁRCSÖKKENTÉS!! Tércsoda! Kétlakásos ház a mezők szélén

VP azonosító: 25005039



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

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 265 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 633 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25005039	Vételár	650.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 265 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	6.5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Hálószobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1973		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.06.2035	Teljes energiaigény	193.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Elektromosság	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



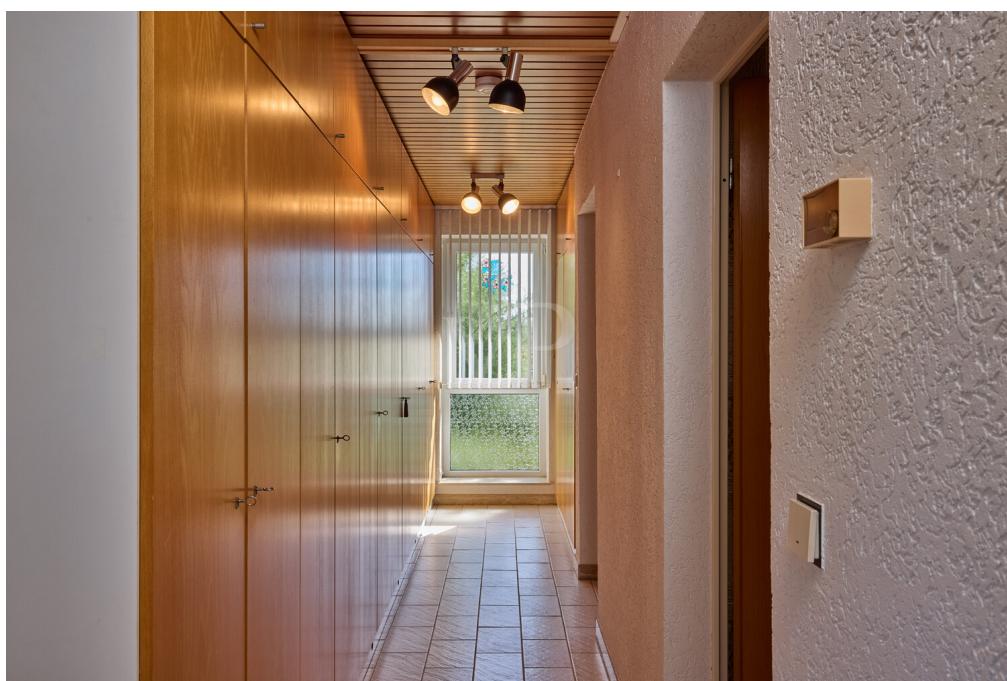
VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



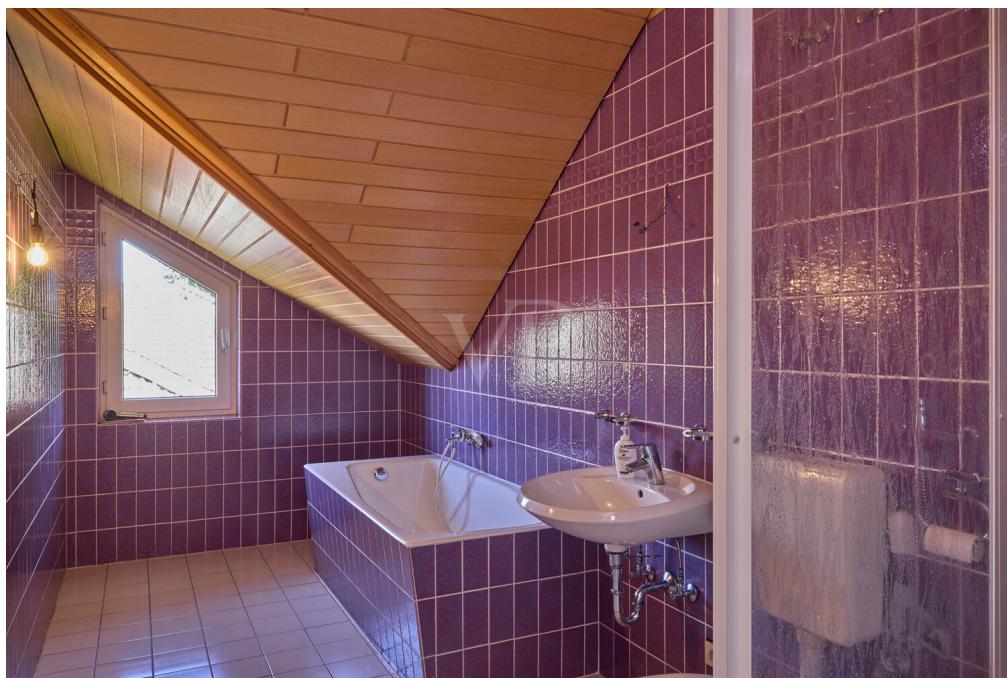
VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



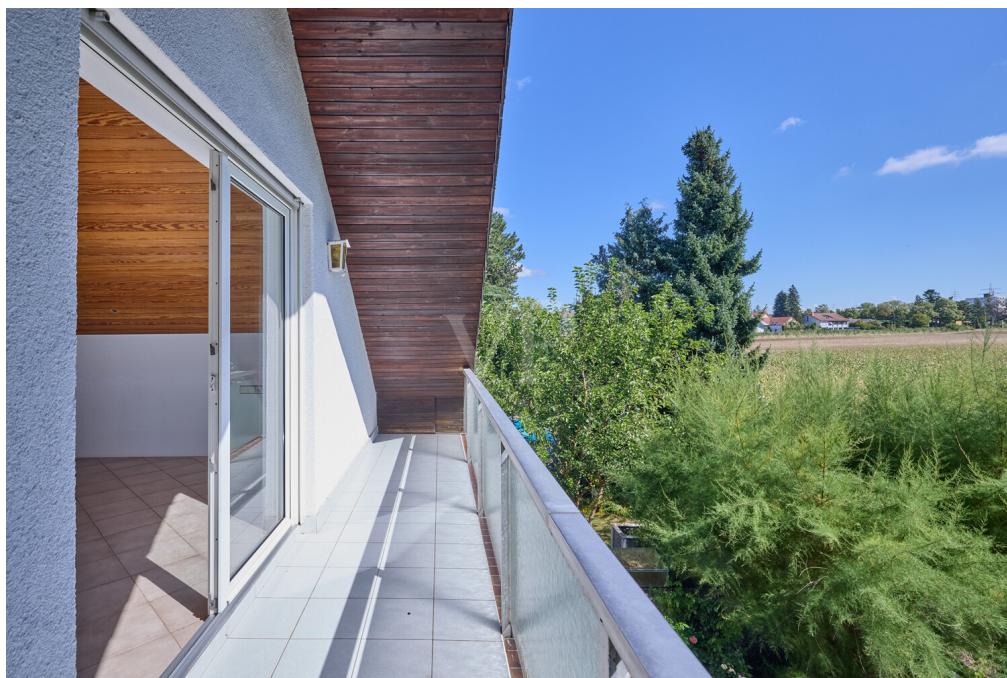
VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## Az elso benyomás

Eladó egy gyönyörű, kb. 265 m<sup>2</sup> lakóterületű bungalow. A kb. 633 m<sup>2</sup>-es nagy telek változatos lehetőségeket kínál egy csodálatos helyen, Darmstadt-Wixhausen mezoinek szélén. A jól megtervezett elrendezés két apartmanból áll, két szinten elosztva. A földszinten kb. 157 m<sup>2</sup> lakótér fogadja Önt, tágas nappali/étkezővel, hozzá tartozó konyhával és praktikus kamrával. Innen található a privát rész, egy világos hálószoba kertkapcsolattal, valamint egy kádas fürdoszoba természetes fényvel. A lakás szíve a nagy nappali, kandallóval a hangulatos estékhez; a nagy ablakok világos és hívogató hangulatot teremtenek. Innen juthat ki a télikertbe és a gyönyörű kertbe, ahonnan kilátás nyílik a mezőkre. A legfelső emeleten található lakás nagyvonalúan arányos, kb. 98 m<sup>2</sup> lakóterüettel rendelkezik, és egy világos nappali/hálószobát kínál erkélytel, egy tágas étkezős konyhát beépített szekrényekkel és egy tárolóhelyiséggel, egy kádas és zuhanyzós fürdoszobát, egy világos hálószobát és egy másik erkélyt. Ez a lakás ideális bérbeadásra. Az alagsorban boséges tárolóhely, valamint két nagy szoba található, amelyek apartmanszerű használatra is alkalmasak. Az alagsorban nedvesség okozta károk láthatók. Egyetlen garázs és egy kültéri parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot. Várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk az ingatlant egy megtekintés során. További információkért kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

**VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## Részletes felszereltség

- \* Außergewöhnlich moderne Wohnraumaufteilung
- \* Wohnzimmer mit Kamin & Wintergarten mit Zugang in den Garten
- \* Vermietbare Wohnung im DG
- \* Großer eingewachsener Garten
- \* Garage und Stellplatz im Freien
- \* Feldrandlage

**VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## Minden a helyszínrol

Wixhausen ist der nördlichste Stadtteil von Darmstadt. Getrennt von der Bahnlinie liegen der alte Ortskern im Westen und die neueren Wohngebiete im Osten. Jenseits der B3 liegt ein kleines Industriegebiet, im äußersten Osten ein Forschungszentrum in einem kleinen Waldstück. Verkehr: Bis zur A5, Ausfahrt Weiterstadt, sind es sechs Kilometer. Die B3 führt im Osten durch den Stadtteil hindurch. Die Bahnstation ermöglicht den Anschluss nach Darmstadt und Frankfurt, ebenso die S-Bahn-Linien 3 und 4. Die Buslinie WX bindet den Stadtteil an die Innenstadt an.

**VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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