

Darmstadt / Eberstadt

# LEÉRTÉKELVE: Kivételes családi ház üzlethelyiséggel

VP azonosító: 25005033



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

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 360 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25005033               |
| Hasznos lakótér       | ca. 164 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 6                      |
| Hálósobák             | 4                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 1960                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 695.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2025                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 78 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély     |

VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.05.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 215.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2021                       |

VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott családi ház további üzlethelyiséggel. Az eredeti építési idő becslések szerint 1912 körülre tehető, és 1960 körül jelentős felújításon és bővítésen esett át. A lakótér a felső emeleti lakás (kb. 101 m<sup>2</sup>) és a földszinti üzlethelyiség (kb. 63 m<sup>2</sup>) között oszlik meg. A ház egy nagy, nyitott és hívogató lépcsóházzal büszkélkedhet, amely kiemeli az ingatlan klasszikus jellegét, és amely körül minden helyiség elrendezett: a tágas és világos nappali/étkező, ahonnan ki lehet jutni a keleti fekvésű erkélyre, a zuhanyzós és természetes fénnel ellátott fürdőszoba, valamint a tágas konyha. A később hozzáadott, félreeső, nyugatra néző erkély a két vonzó hálószobából közelíthető meg. Innen gyönyörű kilátás nyílik a gondozott kertre. Egy további kandalló is rendelkezésre áll, amely lehetővé teszi egy fatüzelésű kályha beépítését. A földszinten található különálló üzlethelyiség egy elosztóból, egy WC-ből, egy konyhából és három világos szobából áll. Ez a lakás jelenleg bérbe van adva, de a bérlok bejelentették, hogy 2025. december 31-ig költöznek ki. Néhány egyszerű lépéssel a két lakás egyesíthető (könnyű válaszfalak segítségével). Az érett kert sokféle felhasználási módot kínál, és tökéletes a szabadterei pihenésre. Egyetlen garázs és további tárolóhely teszi teljessé a jól megtervezett elrendezést.

VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Részletes felszereltség

- \* Repräsentatives Wohn-Treppenhaus
- \* Großes, helles Wohn-/Esszimmer mit Ostbalkon
- \* Außergewöhnliche Raumaufteilung
- \* Großzügiger, eingewachsener Balkon nach Westen
- \* Geschäftsräume mit eigenem Eingang
- \* Gepflegter kleiner Garten
- \* Einzelgarage

**VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Minden a helyszínról

Das Haus befindet sich unweit des Eberstädter Zentrums in der Heidelberger Landstraße.

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 22.000 Einwohnern, der im Süden der Stadt liegt und im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim und im Westen an die Gemeinde Pfungstadt grenzt. Südöstlich von Eberstadt befindet sich die Burg Frankenstein. Hier beginnt der Blütenweg.

Es gibt einen kleinen Bahnhof. Hier bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Frankfurt über Darmstadt. Mit der Straßenbahnlinie 1 gelangen Sie zum Hauptbahnhof, mit der Linie 6 bzw. 8 gelangen Sie nach Seeheim-Jugenheim, Alsbach-Hähnlein und Darmstadt. Die Linie 7 fährt direkt zum Luisenplatz nach Darmstadt. Innerhalb des Stadtteils und nach Pfungstadt und Mühlthal verkehren Linienbusse.

Eberstadt liegt am Kreuzungspunkt der B 3 mit der B 426. Außerdem haben Sie Anschluss zur A5.

Außerdem bietet Eberstadt mit sozialen Einrichtungen, Vereinen, Sport- und Freizeitstätten, einem großen Freibad sowie Bildungseinrichtungen viele Möglichkeiten, um Sport, Hobby, soziales Engagement und Freizeitaktivitäten zu pflegen. Als Naherholungsgebiet erfreut sich die umliegende Landschaft größter Beliebtheit.

Auch an Schulen ist viel geboten. Es gibt 5 Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankenstein Schule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule, Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe, Gutenbergschule). In Seeheim-Jugenheim befindet sich noch das Schuldorf Bergstraße mit internationaler Schulform.

Internationale Firmen (z.B. Goldwell, KAO Corporation, Software AG) haben Eberstadt weit über die Region und Europas Grenzen hinaus bekannt gemacht.

VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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.

VP azonosító: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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