

Darmstadt

## Ékszer a Mathildenhöhen

VP azonosító: 25005040

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 2.650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 304 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 675 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

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

VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25005040               |
| Hasznos lakótér       | ca. 304 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 8                      |
| Hálósobák             | 5                      |
| Fürdoszobák           | 4                      |
| Építés éve            | 1934                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                          |                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 2.650.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Villa                                                                       |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                        |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                     |
| Hasznos terület          | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                       |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

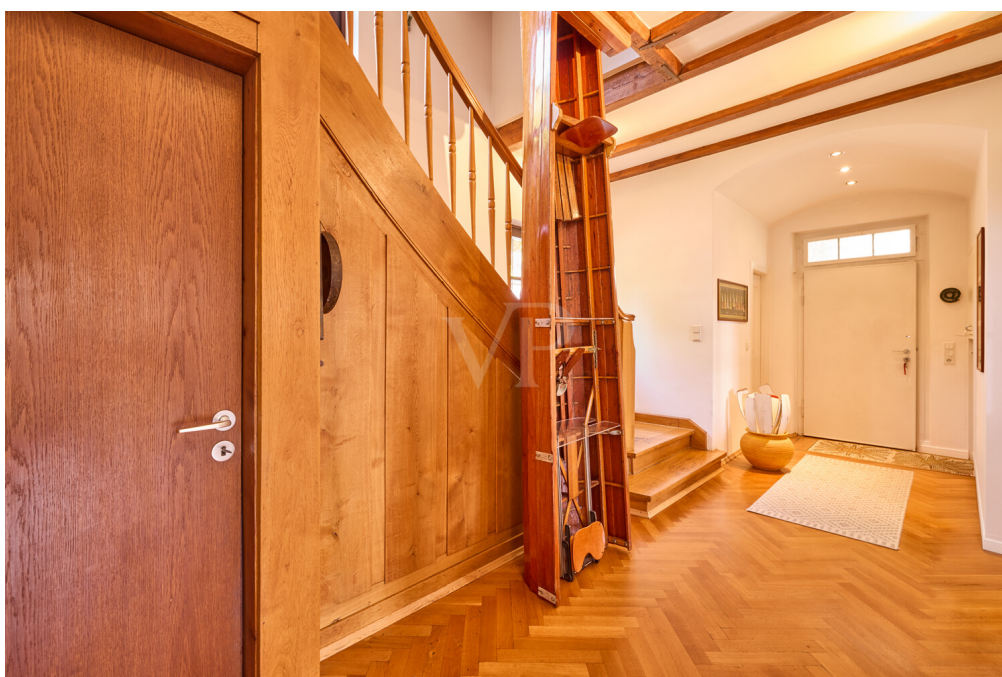
## Áttekintés: Energia adatok

|                 |               |                    |                                         |
|-----------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Központifutás | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz           |                    |                                         |



VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Az első benyomás

**\*\*Exkluzív villa Mathildenhöhe közelében – Stílusos élet tágas telken\*\*** Üdvözljük ebben a ritka lehetőségben, hogy egy 1934-ből származó, jól karbantartott villát vásároljon, amely a történelmi bájít ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. Ez a ház nemcsak az idotlen építészet kifejeződése, hanem utoljára 2024-ben modernizálták, és kifogástalan állapotban van. **\*\*Lakóter és elrendezés\*\*** A körülbelül 304 m<sup>2</sup> lakóterrel és összesen 8 szobával a villa bőséges helyet kínál családok vagy igényes párok számára, akik egyedi térigényt kívánnak. Az alaprajz letisztult vonalakkal és világos szobákkal nyugöz le. A földszinten lenyugöz lakóterek találhatók, kiváló minőségű parkettával. A nappali és étkező a napozóteraszra és a kertre nyílik, így zökkenőmentes átmenetet teremtve a beltéri és kültéri tér között. **\*\*Jellemzők és különlegességek\*\*** A konyha modern gépekkel rendelkezik, és egy kiváló minőségű hozzáépítéssel bővült, beleértve egy extra teraszt is – tökéletes a közös főzéshez és a szabadtéri étkezésekhez. Öt hálószoba kínál egyéni pihenőhelyet minden lakó számára, míg négy kiváló minőségű, modern fürdoszoba gondoskodik a kényelméről. A felső és a tetotéri szinteken minden fürdoszobában pezsgőfürdő található. Az átalakított tetotér ideális munkaterületként, vendégszobaként vagy kreatív tevékenységekhez. A villa központi futéssel rendelkezik, amely minden helyiségben kellemes meleget biztosít. Különösen figyelemre méltóak a kiváló minőségű kidolgozások: a stílusos belső tértől a prémium fürdoszobai szerelvényeken át a gondosan kiválasztott építőanyagokig egy jól átgondolt összkép figyelemre méltó. **\*\*Ingatlan és épület\*\*** A körülbelül 675 m<sup>2</sup>-es ingatlan sokoldalúan használható, és szépen parkosított. Számos terasz – köztük egy tágas tetoterasz – hívogat a szabadtéri társasági összejövetelekre. Az érett fákkal és növényekkel rendelkező kert minden évszakban kellemes hangulatot teremt, és számos félreeső helyet kínál. A villa alagsorában hobbi-/tárolóhelyiség, mosókonyha, kamra és szauna található. **\*\*Elhelyezkedés és környezet\*\*** Az ingatlan a Mathildenhöhe közvetlen közelében található, amely az UNESCO Világörökség része, és kulturális jelentőségéről és építészeti minőségéről ismert. Innen kiváló közlekedési kapcsolatokat élvezhet Darmstadt belvárosával, valamint rövid távolságra vannak az iskolák, üzletek és a tömegközlekedés. A városi közelség ellenére a gyönyörűen parkosított kert garantálja a magánéletet és a pihenésre alkalmas teret. **\*\*Összefoglalás:\*\*** Ez a villa a presztízs lakhatást funkcionális jellemzőkkel és a legmagasabb szintű kényelemmel ötvözi. Egyedülálló elhelyezkedése a régió egyik legfontosabb kulturális emlékhelyének szomszédságában, gondosan karbantartott állapota és a tágas lakóter vonzó lakóhellyé teszi ezt az ingatlant. Gyozodjon meg saját szemével a számos lehetőségről – örömmel szervezünk Önnek egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Részletes felszereltség

- \* Absolute Bestlage an der Mathildenhöhe
- \* Modernisierte Villa
- \* Hohe Decken
- \* Altbau-Flair erhalten
- \* Großzügige Räume
- \* große Terrasse im Erdgeschoss
- \* schön angelegter Garten
- \* Küchenerweiterung mit Zugang in den Garten
- \* Sauna
- \* Whirlpool
- \* Dachterrasse
- \* Garage
- \* Hoffläche mit Pkw-Stellplatz
- \* u.v.m.



VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## Minden a helyszínról

Die Darmstädter Mathildenhöhe ist unbestritten ein einzigartiges Stadtviertel. Das liegt zum einen an den vielen bewundernswerten Bauwerken, aber auch daran, dass im Prinzip das gesamte Stadtviertel als ein Gesamtkunstwerk zu betrachten ist. Der Grund dafür sind nicht nur die vielen sehenswerten Architekturen, sondern auch die zahlreichen in dem parkartigen Gelände stehenden Skulpturen und Einzeldenkmäler.

Der Park an der Rosenhöhe ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe und viele Freizeitmöglichkeiten, wie

z.B. der Badensee Woog, das Jugendstilbad und das Kongresszentrum sind zu Fuß erreichbar.

VP azonosító: 25005040 - 64287 Darmstadt

## További információ / adatok

**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: 25005040 - 64287 Darmstadt

## 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)