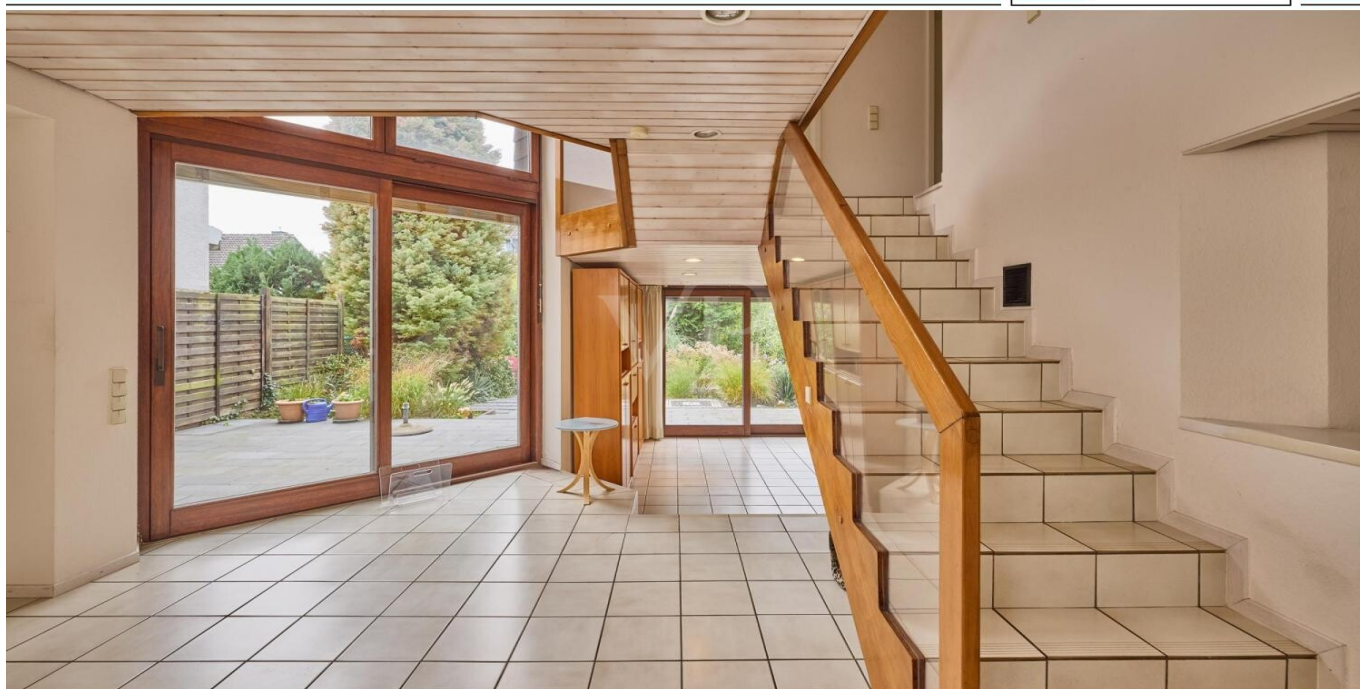


Darmstadt / Eberstadt

# Építész által tervezett ház hozzáépített lakással a gyümölcsösök mellett

VP azonosító: 25005052



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

VÉTELÁR: 945.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 330 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

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

VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25005052
Hasznos lakótér	ca. 203 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1983
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	945.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	71.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Az első benyomás

Ez a gyönyörű, kétszintes családi ház körülbelül 203 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és 1983-ban épült egy körülbelül 330 m<sup>2</sup>-es telken. A Darmstadt-Eberstadt gyümölcsösei közelében, a népszerű és exkluzív villanegyedben található. A lenyűgöző elosztóból balra egy tágas vendég-WC és a garázshoz vezető bejárat található. A bejárat a hívogató, tágas nappali/étkezőbe vezet, hangulatos kandallós ülosarokkal, valamint a mellette lévő konyhába, amely modern, szinte új, beépített konyhával van felszerelve. Innen a pince is megközelíthető. Az étkezőből a napsütötte teraszra és az alacsony karbantartást igénylő, nyugati fekvésű kertre nyílik, amely szintén a nappaliból közelíthető meg – itt késő reggeltől estig élvezheti a napsütést. Egy lépcső vezet a tágas emeletre. Itt egy világos, egyéni használatra alkalmas szoba, egy zuhanyzós fürdőszoba, egy galéria és egy bájos, önálló apartman található saját tágas terasszal. A lakáshoz külső bejárat is tartozik. A legfelső emeleten egy tágas, világos, hangulatos szoba, egy dolgozószoba, valamint egy beépített szekrényekkel, saját erkéllyel és egy nagy, természetes megvilágítású, kádas fürdőszobával rendelkező hálószoba található. A házhoz egy teljes pince is tartozik, amelyben többek között mosókonyha, tágas tárolóhelyiség, hobbiszoba, valamint egy szaunával és zuhanyzóval ellátott spa/wellness részleg található a kikapcsolódáshoz. Egyetlen garázs teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot.

**VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Részletes felszereltség**

- \* **Großzügiger Ess-/ und Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse**
- \* **Neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten**
- \* **Kamin mit Marmorverkleidung und gemütlicher Sitzecke**
- \* **Wunderschöner Garten mit Freisitz und Wasserbecken, nach Westen ausgerichtet**
- \* **Großes Schlafzimmer mit angrenzenden Master-Badezimmer und Terrasse**
- \* **Einliegerwohnung mit großer Terrasse**
- \* **Spabereich mit Sauna und Wellnessdusche**
- \* **Zentrale Staubsauganlage einschl. Garagen-Anschluss**

**VP azonosító: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Minden a helyszínrol**

**Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 23.000 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 Freizeistätten, 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, Franksteinschule, 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25005052 - 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)**