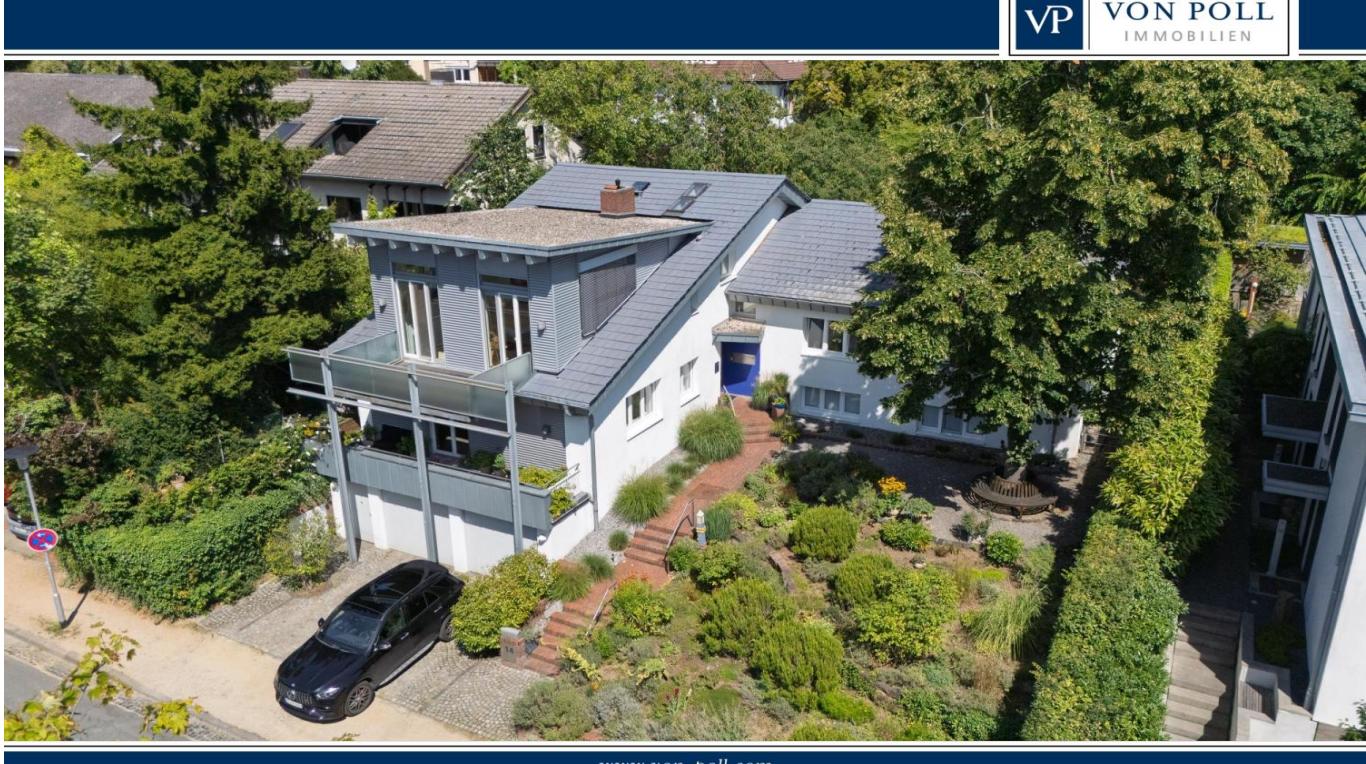


Darmstadt – Paulusviertel

Exkluzív kétlakásos ház különálló apartmannal és lenyugözo kerttel, kiváló helyen

VP azonosító: 25005034



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.175.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 353,5 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 951 m²

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

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

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Áttekintés

VP azonosító	25005034	Vételár	2.175.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 353,5 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2017
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 92 m ²
Építés éve	1968	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	127.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	26.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az elso benyomás

Ez az exkluzív, modernizált háromlakásos ház lenyugöző lehetőségeket kínál mind a tulajdonosok, mind a befektetők számára. Az 1968-ban épült házat 2004-ben bővítették. A földszinti lakást 2003 óta bérlik, és 2002-ben teljesen felújították. Hasonlóképpen, az alagsori lakást 2020 óta bérlik, és 2017-ben korszerűsítették. E két lakás nettó bérleti díjbevétele körülbelül 25 200 euró évente, ami stabil bevételi forrást biztosít. A felső lakás az átadás után azonnal költözhető. Különösen figyelemre méltó a keresett Paulusviertel kerületben található kiváló elhelyezkedés, amely a városi megközelíthetőség és a csendes, zöld környezet harmonikus keverékét kínálja. A felső lakás tágas, világos szobákkal rendelkezik, amelyek két szinten helyezkednek el. Az elosztóban egy tágas gardrób és egy praktikus beépített szekrény fogadja Önt. Innen léphet be a nagyméretű konyharészbe, modern, beépített konyhával, és mellette a kényelmes nappali/étkezőbe. A meglévő kandalló kellemes meleget biztosít a hideg napokon. Innen közvetlenül a gondozott, érett kertbe juthat. A változatos növények csodálatos látványa a lakás igazi fénypontra. Számos kültéri ülosarok és egy kerti fészer biztosítja a nyugalmat és a magánéletet. Az előkert lenyugöző cserjékkel és virágokkal, valamint egy hívogató ülosarokkal büszkélkedhet. Egy további szoba a kívánt célra és a természetes fénnel megvilágított fürdőszoba teszi teljessé a jól megtervezett elrendezést ezen az emeleten. A felső emeleten további három szoba található, amelyek egyénileg is használhatók az Ön igényei szerint. A számos beépített szekrény igazi helytakarékos, a mennyezet pedig, amely némelyik akár 3,30 méter magas is lehet, csodálatosan szellos hangulatot teremt. A két hívogató erkély (északi és nyugati fekvésű) és a tágas, káddal és ablakkal ellátott fürdőszoba teszi teljessé az emeletet. Gépjárművei a dupla garázsban biztonságban vannak, és további két parkolóhely áll rendelkezésre az épület előtt.

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Részletes felszereltség

- * Top Lage im Paulusviertel
- * 3 Wohneinheiten (2 Wohnungen EG und Soutterain vermietet)
- * Gepflegtes und umfänglich modernisiertes Haus
incl. Außendämmung
- * Helle, großzügige Räumlichkeiten
- * Zahlreiche praktische Einbauschränke
- * 3 Balkone und 2 Terrassen
- * Wunderschöner, eingewachsener Garten mit mehreren Freiplätzen und Gartenhaus
- * Blütenmeer im Vorgarten mit Freisitz
- * Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Minden a helyszínrol

Das Paulusviertel gilt als eines der beliebtesten Wohnviertel in Darmstadt, aufgrund der wunderschönen Jugendstilhäuser, der umliegenden Parks und der zentralen Lage.

Der Waldorf-Kindergarten sowie weitere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Grundschule und weiterführende Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein umfassendes Kulturprogramm machen das Wohnviertel mit gemischter sozialer Kultur aus. Im Ortsbild wirken drei größere Parkanlagen (Orangeriegarten, Prinz-Emil-Garten und Wolfkehl'scher Park) sowie die Nähe zu Lichtwiese und Darmstädter Ostwald. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen durch Straßenbahn und Bus gelangt man innerhalb weniger Minuten in Darmstadts Stadtmitte. Über die Autobahnanbindungen A5 und A67 gelangt man problemlos in die nächstgrößeren Städte Frankfurt, Mainz, Mannheim und Heidelberg.

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

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 felelősségtartásához

www.von-poll.com