

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Áttekintés

VP azonosító	25005034
Hasznos lakótér	ca. 353,5 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	1968
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	2.175.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 92 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	127.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
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 első benyomás

Ez az exkluzív, modernizált háromlakásos ház lenyugözo 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 fő lakás az átadás után azonnal költözheto. Különösen figyelemre méltó a keresett Paulusviertel területben található kiváló elhelyezkedés, amely a városi megközelíthetőség és a csendes, zöld környezet harmonikus keverékét kínálja. A fő lakás tágas, világos szobákkal rendelkezik, amelyek két szinten helyezkednek el. Az elszobában 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 fénypontja. Számos kültéri ülőszék és egy kerti fészer biztosítja a nyugalmat és a magánéletet. Az előkert lenyugözo cserjékkel és virágokkal, valamint egy hívogató ülőszékkel büszkélkedhet. Egy további szoba a kívánt célra és a természetes fényvel 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 helyszínról

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 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: 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com