

Darmstadt

## Jól karbantartott kétlakásos ház kiváló helyen!

**VP azonosító: 25005051**



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

**VÉTELÁR: 1.149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 244 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 374 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

**VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25005051               |
| Hasznos lakótér       | ca. 244 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 9                      |
| Hálószobák            | 3                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1950                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 1.149.000 EUR   |
| Ház                      | Ikerház fele  |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023  |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott   |
| Hasznos terület          | ca. 109 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély                         |

VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |  |                             |
|--|----------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                              | Padlófutés     | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | Könnyű földgáz | Teljes energiaigény                      | 112.98 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 14.10.2026     | Energiahatékonysági besorolás /          | D                           |
| Energiaforrás                                | Gáz            | Energetikai tanúsítvány                  |                             |
|  |                | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1994                        |

VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük ebben a jól karbantartott, 1994-ben épült ikerházból, amely körülbelül 244 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, két arányos lakásra osztva. A ház egy körülbelül 374 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és ideálisan alkalmas különféle lakhatási igények kielégítésére, például többgenerációs élet, családok vagy a tágas teret értékkelő párok számára. A ház kilenc szobája modern elrendezésű és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel rendelkezik. A földszinten található elso lakás egy hívogató eloszobával fogadja Önt, amely a nappaliba és étkezobe, valamint két hálószobába vezet. A mellette lévo konyha praktikusan kialakított és funkcionálisan berendezhető. A nappaliban a padlótól a mennyezetig éró ablakok világos és vidám hangulatot teremtenek. Innen a teraszra és a kertbe juthat – tökéletes a szabadtéri pihenéshez. A felső emeleten található második lakás három kényelmes hálószobát kínál, mindegyik kellemes elrendezésű és nagy ablakkal, amelyek rengeteg természetes fényt engednek be. A márványcsempés fo fürdoszoba luxus és kényelmes pihenést biztosít. Ezenkívül egy nyitott galéria is rendelkezésre áll, amely ideális irodaként vagy hobbiszobaként. További hasznos helyiségek állnak rendelkezésre az alagsorban, amelyek tökéletesek háztartási helyiségekként vagy további tárolásra. A házhoz tartozó gépkocsibeálló teszi teljessé a lakóteret. A környék jól kiépített infrastruktúrával rendelkezik, bevásárlási lehetőségekkel, iskolákkal, óvodákkal és kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal. Ezáltal az ingatlan nemcsak tágas, hanem ideális helyen is található, biztosítva a kényelmes és praktikus életstílust. Javasoljuk, hogy egyeztessen idopontot a megtekintéshez, hogy elso kézből tapasztalhassa meg a lehetőségeket. Ez az ingatlan lehetőséget kínál arra, hogy új perspektívákat fedezzen fel egy kellemes lakókörnyezetben.

**VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Részletes felszereltség

- \* Gute Lage
- \* Separate Wohnungseingänge zu den Wohnungen
- \* Gelungene moderne Wohnraumaufteilung
- \* ERDGESCHOSS:
  - \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
  - \* Geräumige Küche mit Vorratskammer
- \* OBERGESCHOSS:
  - \* Großer, offener Wohn- /Essbereich mit Zugang zur Galerie
  - \* Küche mit Zugang zum Balkon
  - \* Begehbarer Kleiderschrank
  - \* Fussbodenheizung
  - \* Schöner, eingewachsener Garten
  - \* Carport

**VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Minden a helyszínrol

Darmstadt besticht als lebendige und zukunftsorientierte Stadt, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, einer starken Wirtschaft im High-Tech- und Forschungssektor sowie einer jungen, internationalen Bevölkerung ein ideales Umfeld für Familien bietet. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und Sicherheit, was sie zu einem besonders attraktiven Standort für ein behagliches und zugleich modernes Familienleben macht. Die nachhaltige Stadtentwicklung und das begrenzte Bauland sorgen zudem für eine stabile Wertentwicklung von Immobilien, die langfristig Sicherheit und Wertsteigerung versprechen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Grundschulen wie der Elly-Heuss-Knapp-Schule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Technischen Universität Darmstadt reicht. Kindergärten und Krabbelgruppen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, eröffnet Kindern vielfältige Möglichkeiten zur spielerischen Entfaltung und Erholung im Grünen. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie renommierte Krankenhäuser und spezialisierte Kliniken, die schnelle und umfassende medizinische Versorgung garantieren. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und Lebensmittelmärkte, die bequem zu Fuß erreichbar sind und eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten bieten. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés, familienfreundlichen Restaurants und gemütlichen Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen sowie der Ostbahnhof in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten sowie einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung macht Darmstadt zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort legen. Hier finden Sie



VON POLL  
REAL ESTATE

den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesicherte Zukunft zu gestalten.

**VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 112.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.

**VP azonosító: 25005051 - 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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