

Darmstadt

Jól karbantartott kétlakásos ház kiváló helyen!

VP azonosító: 25005051



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 244 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 374 m²

VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

Áttekintés

VP azonosító	25005051
Hasznos lakótér	ca. 244 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	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 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.10.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	112.98 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
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 első benyomás

Üdvözljük ebben a jól karbantartott, 1994-ben épült ikerházban, amely körülbelül 244 m² lakóteret kínál, két arányos lakásra osztva. A ház egy körülbelül 374 m²-es telken fekszik, és ideálisan alkalmas különféle lakhatási igények kielégítésére, például többgenerációs élet, családok vagy a tágas teret értékelő párok számára. A ház kilenc szobája modern elrendezéssel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel rendelkezik. A földszinten található első lakás egy hívogató elosztóval fogadja Önt, amely a nappaliba és étkezőbe, valamint két hálószobába vezet. A mellette lévő konyha praktikus kialakított és funkcionálisan berendezhető. A nappaliban a padlótól a mennyezetig érő 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 elrendezéssel és nagy ablakokkal, amelyek rengeteg természetes fényt engednek be. A márványcsempés fő fürdőszoba 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 helyiségként 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 időpontot a megtekintéshez, hogy első 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
 - * Begehrter Kleiderschrank
 - * Fussbodenheizung
- * Schöner, eingewachsener Garten
- * Carport

VP azonosító: 25005051 - 64287 Darmstadt

Minden a helyszínról

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

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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 112.98 kwh/(m²*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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com