

Darmstadt / Eberstadt

## Tiszta életminőség – bájos ikerház családi idillben

**VP azonosító: 25005060**



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

**VÉTELÁR: 625.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 315 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25005060
Hasznos lakótér	ca. 200 m <sup>2</sup>
Szobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1959

Vételár	625.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

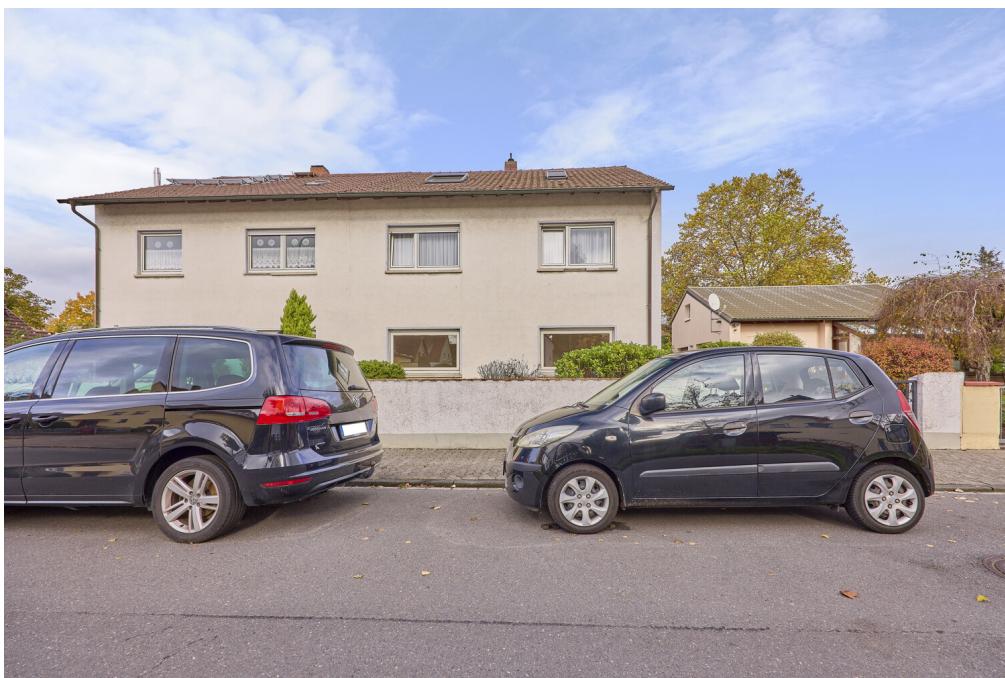
VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.05.2035	Teljes energiaigény	185.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



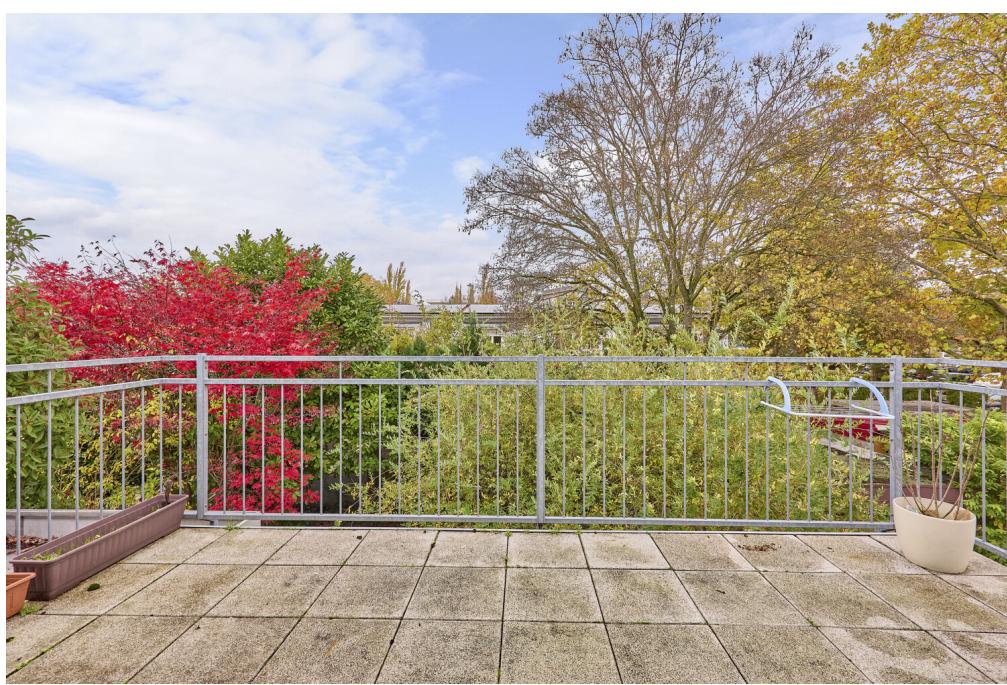
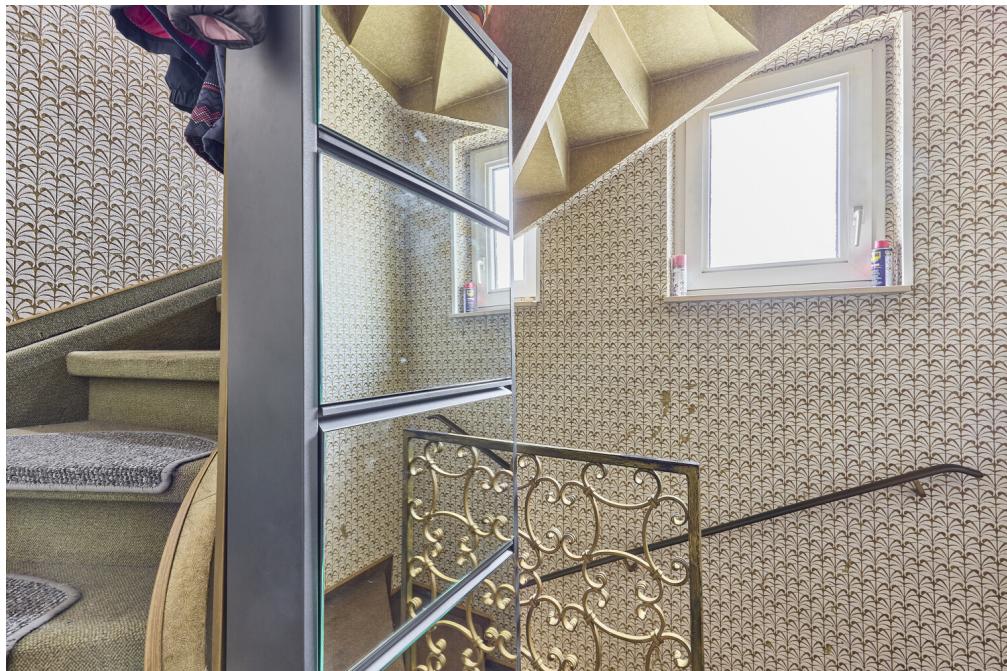
VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



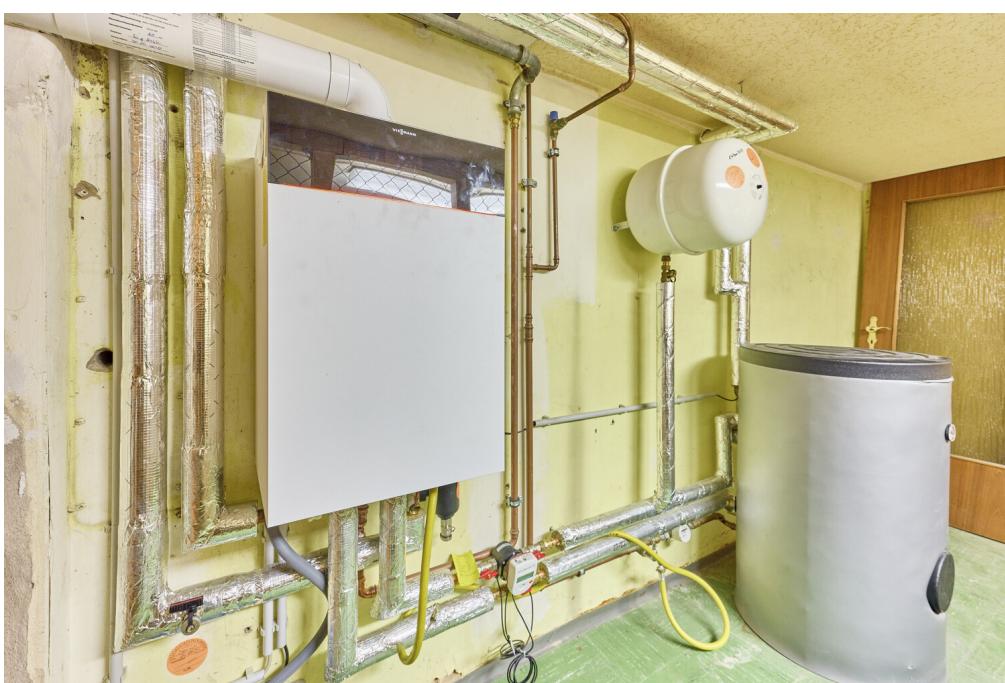
VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában Eberstadtban! Ez a bájos ikerház egy csendes, családbarát lakóövezetben található, és széleskörű felhasználási lehetőségeket kínál. Akár többgenerációs otthonként, befektetési ingatlanként, akár saját tulajdonú lakás és bérbeadás kombinációjaként, a ház három lakóegységből áll, összesen körülbelül 200 m<sup>2</sup> lakóterülettel, és a tágas kertnek, fedett terasznak és a gondozott területnek köszönhetően ideális otthont kínál családok, párok vagy a nyugalomra vágyók számára.

Elrendezés és jellemzők: Földszinti lakás (kb. 87 m<sup>2</sup>, 3 szoba – jelenleg üres) Ez a lakás földszinti elhelyezkedésének és akadálymentes megközelíthetőségének köszönhetően ideális feltételeket kínál a kényelmes élethez minden korosztály számára. Különös vonzero a nagy, fedett terasz, amely közvetlenül a tágas kertbe vezet – tökéletes a szabadtéri pihenéshez, a barátkkal való grillezéshez vagy a gondtalan napokhoz a gyerekekkel a természetben. A világos elrendezés három szobával, konyhával és fürdoszobával kellemes lakókörnyezetet teremt, és számos kialakítási lehetőséget kínál.

Emeleti lakás (kb. 79 m<sup>2</sup>, 3 szoba – bérbeadva) A második lakást egy barátságos családnak adják ki, és ugyanolyan jól karbantartott, mint a ház többi része. Három jól elosztott szobával, konyhával és fürdoszobával modern lakhatási kényelmet és stabil bérleti jövedelmet kínál az új tulajdonosnak. Tetőtéri lakás (kb. 33 m<sup>2</sup>, 1 szoba – bérbeadva) A hangulatos, egyszobás lakás a tetötérben egy kis konyhával és zuhanyzóval rendelkezik, ideális egyedülállók, diákok vagy kiegészítő lakásként. Ez a lakás jelenleg is bérbe van adva, és vonzó befektetési megtérülést biztosít.

VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Részletes felszereltség

- Großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen
- Überdachte Terrasse mit Wohlfühlfaktor
- Barriereärmer Zugang zur Erdgeschosswohnung
- Solide Mieteinnahmen durch zwei bestehende Mietverhältnisse
- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage

**VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Minden a helyszínről

Das Zweifamilienhaus mit Grundstück befindet sich im beliebten Stadtteil Eberstadt, im Süden von Darmstadt. Eberstadt ist bekannt für seine familienfreundliche, naturnahe Wohnlage am Rande des Odenwaldes und zählt zu den gefragten Wohnadressen im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ideal für alle, die ein entspanntes, sicheres und grünes Umfeld schätzen.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen: Über die nahegelegene B3 und A5 erreichen Sie sowohl die Darmstädter Innenstadt als auch Heidelberg, Frankfurt und den Odenwald bequem in kurzer Zeit. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bestens erreichbar und befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Anschluss an die Straßenbahnlinien Richtung Darmstadt-Zentrum und Bensheim.

Im nahen Umfeld finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die gute Auswahl an Bildungs- und Betreuungsangeboten direkt im Stadtteil.

Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in den angrenzenden Feldern und Wäldern laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Parks, Sportvereine und Spielplätze bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist Eberstadt ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen perfekt für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

**VP azonosító: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25005060 - 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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