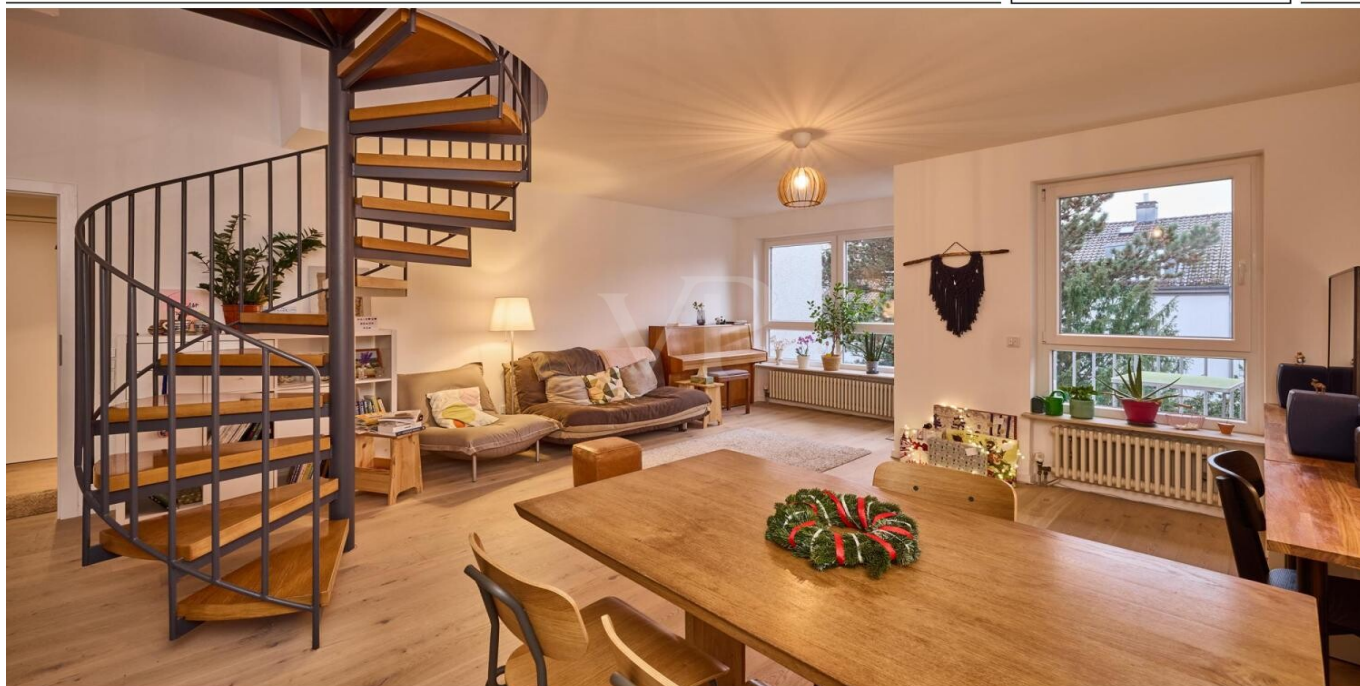


Darmstadt / Eberstadt

Maisonette apartman a villanegyedben

VP azonosító: 25005059



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 719.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Áttekintés

VP azonosító	25005059
Hasznos lakótér	ca. 108 m ²
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	719.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	136.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Az első benyomás

Üdvözljük ebben a modern, nagyjából 108 m²-es lakóterületű maisonette lakásban, amely Darmstadt-Eberstadt tekintélyes villanegyedének egyik legkíváncsiabb helyén található. Ez a kivételes, 4 szobás maisonette két szinten terül el, és a modern életstílust ötvözi a jól megtervezett alaprajzzal, a magas színvonalú kivitelezéssel és a rendkívül keresett, közvetlenül az erdővel és gyümölcsösökkel határos elhelyezkedéssel. A lakás egy 1982-ből származó, jól karbantartott lakóház második emeletén található, amely kiváló és gondosan megőrzött állapotban van. A csendes lakóutca, a környező stílusos épületek és a természet közvetlen közelsége jellemzi ennek a hagyományos villanegyednek az elkelő környezetét. Itt élvezheti a városi élet, a természetközeli élet és a kiemelkedő infrastruktúra tökéletes kombinációját. A lakásba lépve egy tágas elosztó fogadja, amely harmonikus átmenetet teremt a világos, nyitott terekhez. A tágas nappali és étkező lenyugó a nyitott elrendezésével, a nagy ablakaival és a loggiához való közvetlen hozzáféréssel. Ez az átlátható építészeti szellős életteret teremt, és gyönyörűen integrálja a külvilágot a lakótérbe. Innen akadálytalan kilátás nyílik a szomszédos gyümölcsösökre – ez egy különleges tulajdonság, ami egyedivé teszi ezt az ingatlant. A konyha funkcionális elrendezése, lehetővé téve mind a nyugodt főzést, mind a barátságos összejöveleket. Egy modern vendég-WC teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. Az emeleten egy hangulatos elosztó, egy világos, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és három további szoba található. Ezek közé tartozik két tágas hálószoba és egy másik szoba, amely ideális gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodának. A szint fénypontja a gyümölcsösökre nyíló akadálytalan kilátás, amely különösen nyugodt és inspiráló hangulatot kölcsönöz a térnek. Egy második loggia tovább növeli a lakhatási kényelmet, és további szabadterei pihenőhelyeket biztosít. A lakás 2023-ban átfogó modernizáción esett át, és most szinte új építésű színvonalal rendelkezik. A felújítások magukban foglalják a kiváló minőségű keményfa padlóburkolatok beépítését, a teljes falfelújítást, az elektromos rendszer teljes újraszervezését, az összes ablak cseréjét modern elektromos redonyokra és új belső ajtókat. Ezek a modernizációs intézkedések világos, friss megjelenést és modern lakhatási kényelmet kölcsönöznek a maisonette lakásnak. A lakópark vonzó közösségi létesítményeket is kínál, többek között szaunát, hobbi- és rekreációs szobát, valamint közös grillezőhelyet, tovább bővítve a szabadidős lehetőségeket. A villanegyed környékét harmonikus és vonzó építészeti, gondozott zöldterületek és békés környezet jellemzi. Az erdők, a természet és a gyümölcsösök közvetlen közelsége páratlan rekreációs értéket teremt – ideális azok számára, akik értékelik a városi kényelmet és a természettel való kapcsolatot. Ez a maisonette apartman a modern életstílust, a kiváló elhelyezkedést és az időtlen építészeti egy lenyugó csomagban ötvözi. Tapasztalja meg személyesen

ennek a kivételes ingatlannak az elonyeit, és foglaljon időpontot megtekintésre még ma!
Várjuk, hogy segíthessünk a következő lépésekben.

VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Részletes felszereltség

Wohnungsausstattung:

- * 4-Zimmer-Maisonette über 2 Ebenen
- * Ca. 108 m² Wohnfläche
- * Zwei Loggien
- * Großes Wohn-/Esszimmer
- * Küche mit funktionellem Grundriss
- * Zwei Bäder insgesamt (Tageslichtbad + Gäste-WC)
- * Zwei Schlafzimmer im DG
- * Weiteres Zimmer im DG mit Blick auf die Streuobstwiesen
- * Innenliegende Treppe
- * Helle Räume durch gute Belichtung
- * Offener Luftraum über dem Wohn-/Essbereich
- * Gemütliche Dachgeschossarchitektur
- * Umfangreiche Sanierung 2023 (Böden, Wände, Elektrik, Fenster, elektrische Rollläden, Innentüren)
- * Gemeinschaftsbereiche: Sauna, Hobby-/Freizeitraum, Grillplatz

VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und äußerst begehrten Villenkolonie Darmstadt-Eberstadt, einem Stadtteil im Süden Darmstadts mit rund 23.000 Einwohnern. Die Wohnlage ist geprägt von gepflegten Straßen, stilvoller Bebauung und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Direkt angrenzend beginnen die weitläufigen Streuobstwiesen sowie der Wald – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und Erholung. Südöstlich von Eberstadt liegt zudem die bekannte Burg Frankenstein, an deren Hängen der beliebte Blütenweg beginnt.

Eberstadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, soziale Einrichtungen, ein großes Freibad sowie zahlreiche Vereine, Sport- und Freizeitanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die umliegende Landschaft dient seit Jahrzehnten als geschätztes Naherholungsgebiet und wird sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern gern genutzt.

Für Familien attraktiv ist das breite Bildungsangebot: Insgesamt fünf Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankenschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule und die Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe und Gutenbergschule) sind bequem erreichbar. Das international ausgerichtete Schuldorf Bergstraße in Seeheim-Jugenheim ergänzt das Schulangebot der Region.

Die Verkehrsanbindung ist vorbildlich: Eberstadt verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg. Mehrere Straßenbahnlinien (1, 6, 7 und 8) verbinden den Stadtteil direkt mit dem Darmstädter Zentrum, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Gemeinden wie Seeheim-Jugenheim und Alsbach-Hähnlein. Zusätzlich verkehren Linienbusse zwischen den Ortsteilen und in Richtung Pfungstadt sowie Mühlthal. Für den Individualverkehr liegt Eberstadt ideal am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B3 und B426 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A5, wodurch eine schnelle regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Auch wirtschaftlich ist Eberstadt über die Region hinaus bekannt: Internationale Unternehmen wie Goldwell, die KAO Corporation und die Software AG haben den Standort geprägt und tragen maßgeblich zur Bedeutung des Stadtteils bei.

VP azonosító: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25005059 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com