

Darmstadt

## Darmstadt központi elhelyezkedése – Fényárban úszó 2 szobás apartman parkolóhellyel

VP azonosító: 25005063



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

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

**VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt**

## Áttekintés

VP azonosító	25005063
Hasznos lakótér	ca. 85 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	295.000 EUR
Lakás	Apartment
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.07.2034	Teljes energiaigény	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



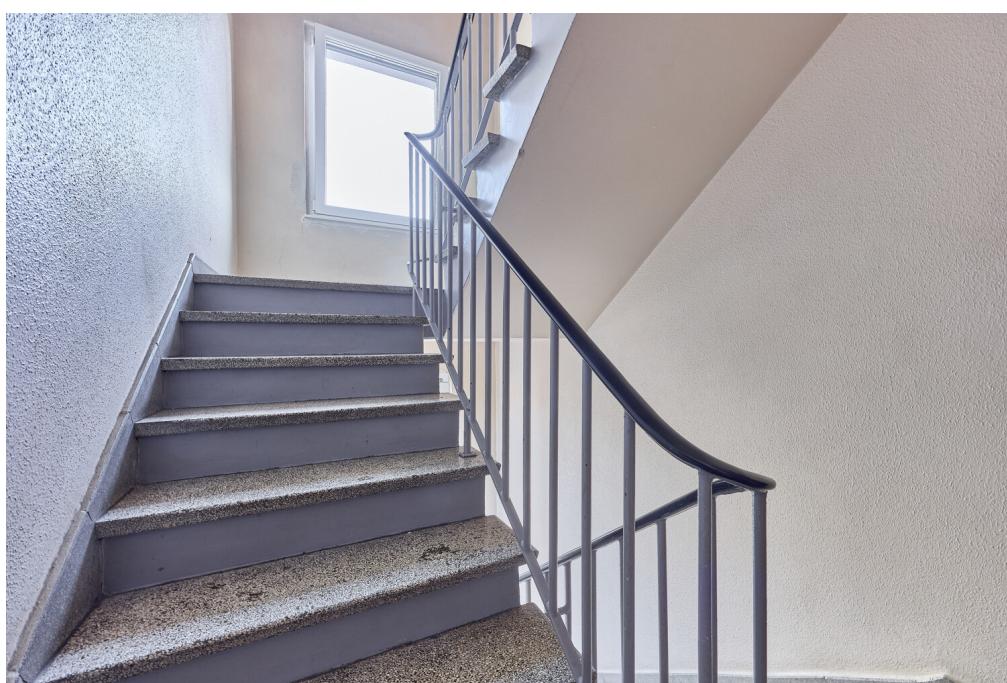
VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt**

## Az elso benyomás

Eladó egy kivételesen vonzó és nagyvonalú arányú, kétszobás lakás egy jól karbantartott társasházban Darmstadt szívében. A lakás kiváló belvárosi elhelyezkedéssel büszkélkedhet, ami különösen stabil és folyamatosan keresett ingatlannak bizonyul mind a tulajdonosok, mind a befektetők számára. A lakás egyedi jellege már belépéskor azonnal felismerhető: a szobák kellemesen természetes fénnnyel telnek meg, köszönhetően a nagy ablakoknak minden lakótérben. Ezek az ablakok nemcsak barátságos és hívogató légkört teremtenek, hanem a tágasság és a nyitottság érzetét is sugározzák. A nagyvonalú elrendezés optimális feltételeket biztosít a modern lakhatási koncepcióhoz, és boséges teret kínál az egyéni tervezési ötleteknek. A nappali méretével és harmonikus kialakításával lenyugözo, lehetové téve a berendezési lehetőségek széles skáláját. A hálószoba elegendo helyet kínál egy kényelmes hálórésznek, további tárolóhellyel. A kivételesen nagy konyha különösen érdekes, mivel lényegesen több helyet kínál, mint a központi fekvésű lakásokra jellemző. Ideális esetben kombinált fozo- és étkezorésként is használható, és az otthon élénk központját alkotja. A lakás jelenleg megbízhatóan és biztonságosan bérbe van adva, azonnali jóvedelmet és hosszú távú tervezési biztonságot nyújtva a befektetőknek. Ugyanakkor az elrendezés, a természetes fény, a helyszín és az általános hangulat ideálissá teszi a Darmstadtban központi fekvésű, kiváló minőségű lakóingatlant kereső tulajdonos-lakók számára. A társasház jól karbantartott, világos elrendezéssel és kellemes lakóközösséggel rendelkezik. A rendszeres karbantartás biztosítja az állandó jó állapotot, és tükrözi az egész komplexum magas minőségét.

**VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt**

## Részletes felszereltség

- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit viel Tageslicht und idealen Stellflächen
- Weitläufiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Doppelbett, Kleiderschrank und individuelle Möbel
- Sehr große, helle Küche, die perfekt als Essküche genutzt werden kann – ein seltenes Highlight in zentraler Stadtlage
- Große Fenster in allen Räumen, die ein harmonisches, natürliches Wohnklima schaffen
- Helles Badezimmer mit angenehmer Belichtung (Details je nach tatsächlicher Ausstattung erweiterbar)
- Privater Stellplatz direkt am Haus, ein bedeutender Vorteil in der Innenstadt
- Gepflegtes Treppenhaus und ordentliche Gemeinschaftsflächen
- Solide Vermietungssituation, ideal für Anleger

**VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt**

## Minden a helyszínről

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten, zentral gelegenen Wohngegend von Darmstadt, die sich durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur, kurze Wege und eine attraktive Mischung aus urbanem Flair und angenehmer Wohnqualität auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und charmanten Altbauten, die dem Stadtteil einen gewachsenen und lebendigen Charakter verleihen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und kleine Fachgeschäfte liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das gastronomische Angebot ist vielseitig: Cafés, Restaurants und kleine Bars befinden sich in direkter Umgebung und tragen zu der lebhaften, aber dennoch harmonischen Atmosphäre des Viertels bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnenlinien sind nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Darmstädter Hauptbahnhof. Dadurch eignet sich die Lage optimal für Berufspendler, Studierende oder alle, die Wert auf eine unkomplizierte Mobilität legen. Auch die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist sehr gut, wodurch Ziele in der Rhein-Main-Region bequem erreichbar sind.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Technischen Universität Darmstadt sowie zu weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Dies macht die Lage sowohl für Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter als auch für berufstätige Menschen aus dem akademischen oder technischen Umfeld interessant. In unmittelbarer Umgebung finden sich zudem zahlreiche Arbeitgeber, Behörden, Dienstleistungsunternehmen und kulturelle Einrichtungen, die den Standort zusätzlich aufwerten.

Trotz der zentralen Lage bietet das Viertel mehrere Grünflächen und kleine Parks, die fußläufig erreichbar sind und sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder kurze Erholungsmomente im Alltag eignen. Ärzte, Apotheken, Fitnessstudios und weitere wichtige Dienstleister befinden sich ebenso in direkter Entfernung und sorgen für ein rundum komfortables Wohnumfeld.

Insgesamt verbindet diese Lage das pulsierende Leben der Innenstadt mit der angenehmen Wohnqualität eines gewachsenen Stadtteils. Die außergewöhnlich gute Infrastruktur, die hervorragende Verkehrsanbindung, die Nähe zu Bildungseinrichtungen sowie das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot machen den Standort zu einem der



VON POLL  
REAL ESTATE

attraktivsten Wohnbereiche Darmstadts sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**VP azonosító: 25005063 - 64293 Darmstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25005063 - 64293 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)