

Darmstadt / Eberstadt

# RIDOTTO: Eccezionale casa indipendente con spazio commerciale

Codice oggetto: 25005033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25005033   |
| Superficie netta    | ca. 164 m² |
| Vani                | 6          |
| Camere da letto     | 4          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1960       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                                    |                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 695.000 EUR                                                                      |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                             |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                           |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                        |
| Superficie lorda                   | ca. 78 m²                                                                        |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.05.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 215.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                             |

Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta con ulteriore spazio commerciale. Si stima che la costruzione originale risalga al 1912 circa e che abbia subito ampi lavori di ristrutturazione e ampliamento intorno al 1960. La superficie abitabile è suddivisa tra l'appartamento al piano superiore (circa 101 m<sup>2</sup>) e lo spazio commerciale al piano terra (circa 63 m<sup>2</sup>). La casa vanta un'imponente scala aperta e accogliente, che sottolinea il carattere classico della proprietà e attorno alla quale si distribuiscono tutti gli ambienti: l'ampio e luminoso soggiorno/sala da pranzo con accesso al balcone esposto a est, il bagno con doccia e luce naturale e l'ampia cucina. Il balcone appartato esposto a ovest, aggiunto in seguito, è accessibile dalle due graziose camere da letto. Da qui si gode di una splendida vista sul giardino ben curato. È disponibile un ulteriore camino per l'eventuale installazione di una stufa a legna. Lo spazio commerciale separato al piano terra comprende un ingresso, un WC, una cucina e tre luminose stanze. Questa unità è attualmente affittata, ma gli inquilini hanno dato disdetta entro il 31 dicembre 2025. Con pochi semplici passaggi, le due unità possono essere unite (utilizzando pareti divisorie leggere). Il giardino rigoglioso offre una varietà di utilizzi ed è perfetto per rilassarsi all'aperto. Un garage singolo e ulteriore spazio di stoccaggio completano la disposizione ben progettata.

Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Dettagli dei servizi

- \* Repräsentatives Wohn-Treppenhaus
- \* Großes, helles Wohn-/Esszimmer mit Ostbalkon
- \* Außergewöhnliche Raumaufteilung
- \* Großzügiger, eingewachsener Balkon nach Westen
- \* Geschäftsräume mit eigenem Eingang
- \* Gepflegter kleiner Garten
- \* Einzelgarage

**Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich unweit des Eberstädter Zentrums in der Heidelberger Landstraße.

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 22.000 Einwohnern, der im Süden der Stadt liegt und im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim und im Westen an die Gemeinde Pfungstadt grenzt. Südöstlich von Eberstadt befindet sich die Burg Frankenstein. Hier beginnt der Blütenweg.

Es gibt einen kleinen Bahnhof. Hier bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Frankfurt über Darmstadt. Mit der Straßenbahnlinie 1 gelangen Sie zum Hauptbahnhof, mit der Linie 6 bzw. 8 gelangen Sie nach Seeheim-Jugenheim, Alsbach-Hähnlein und Darmstadt. Die Linie 7 fährt direkt zum Luisenplatz nach Darmstadt. Innerhalb des Stadtteils und nach Pfungstadt und Mühlthal verkehren Linienbusse.

Eberstadt liegt am Kreuzungspunkt der B 3 mit der B 426. Außerdem haben Sie Anschluss zur A5.

Außerdem bietet Eberstadt mit sozialen Einrichtungen, Vereinen, Sport- und Freizeitstätten, einem großen Freibad sowie Bildungseinrichtungen viele Möglichkeiten, um Sport, Hobby, soziales Engagement und Freizeitaktivitäten zu pflegen. Als Naherholungsgebiet erfreut sich die umliegende Landschaft größter Beliebtheit.

Auch an Schulen ist viel geboten. Es gibt 5 Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankenstein Schule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule, Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe, Gutenbergschule). In Seeheim-Jugenheim befindet sich noch das Schuldorf Bergstraße mit internationaler Schulform.

Internationale Firmen (z.B. Goldwell, KAO Corporation, Software AG) haben Eberstadt weit über die Region und Europas Grenzen hinaus bekannt gemacht.

Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Codice oggetto: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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