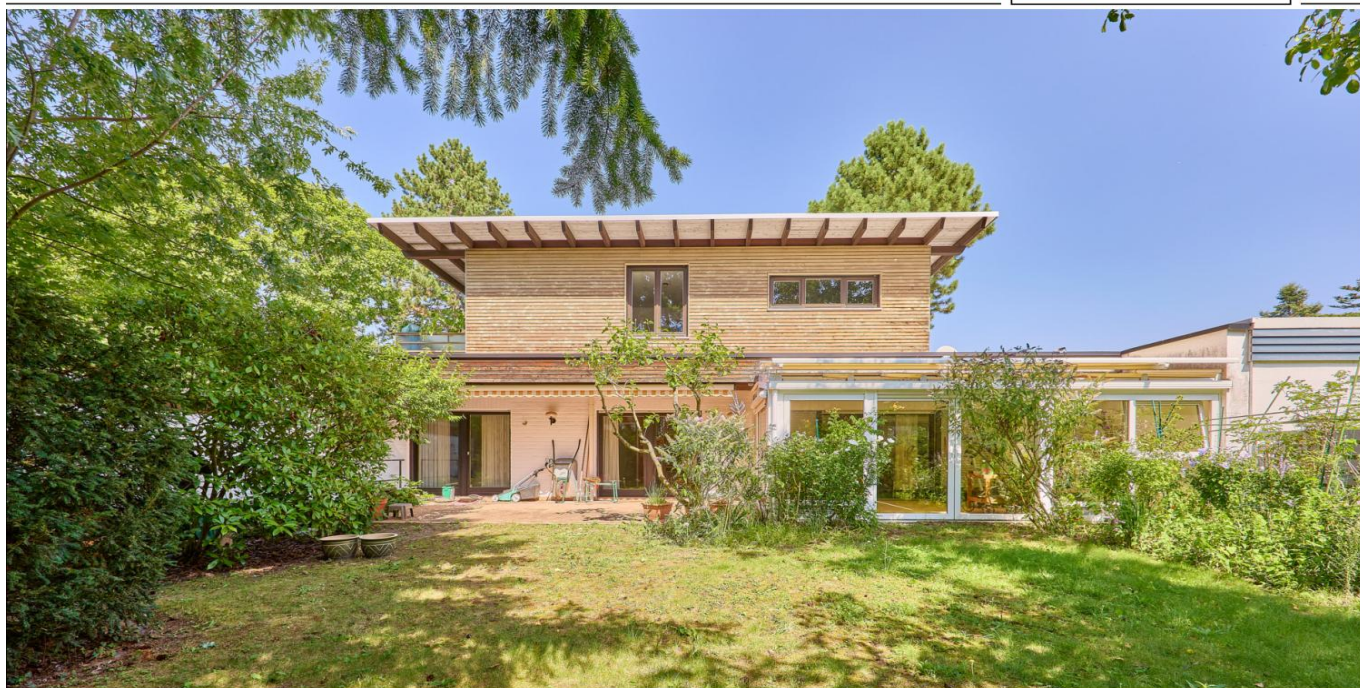


Darmstadt

## Elegante bungalow nel famoso quartiere di Steinberg con ampliamento, giardino idilliaco e veranda

Codice oggetto: 25005046



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

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

Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005046
Superficie netta	ca. 200 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.189.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2035	Consumo energetico	164.60 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

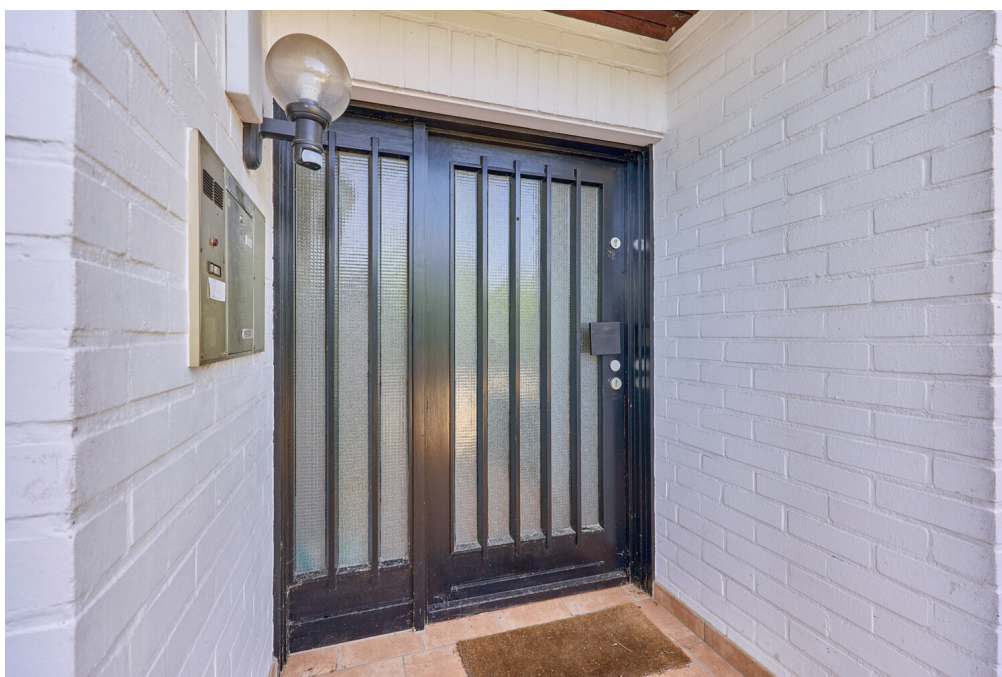
## La proprietà





Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Una prima impressione

Immersa nel cuore del famoso quartiere Steinbergviertel di Darmstadt, questa affascinante casa bifamiliare in stile bungalow offre una proprietà davvero unica con numerose possibilità. Originariamente costruita nel 1972, la casa è stata ampiamente ampliata e ha aggiunto un piano nel 2006, creando due unità abitative separate. La proprietà sorge su un terreno di circa 480 m<sup>2</sup> splendidamente curato, con un giardino ben curato che crea una vera oasi di tranquillità: un luogo dove arrivare, rilassarsi e distendersi. L'unità inferiore, attualmente libera, offre quattro stanze ben proporzionate e una spaziosa veranda, offrendo ampio spazio per realizzare i propri sogni abitativi. Ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera piacevole. L'accesso diretto al giardino appartato rende la vita qui un'esperienza speciale: ideale per famiglie, coppie o anche come spazioso appartamento singolo con ufficio o studio. Nel 2006, la casa è stata ulteriormente ampliata con una moderna unità superiore di circa 60 m<sup>2</sup>. Questo appartamento è composto da due stanze e da un'ampia terrazza sul tetto con vista mozzafiato, che lo rende un vero e proprio rifugio durante i mesi più caldi. Attualmente affittato, rappresenta un'opportunità di investimento ideale, mentre le unità separate consentono anche un futuro utilizzo da parte dei proprietari. Un punto di forza particolare è la veranda riscaldata, anch'essa costruita nel 2006. Combina i vantaggi di una stanza luminosa con il comfort di un soggiorno completo, perfetto per godersi la natura anche nelle giornate fredde. Che si tratti di fare colazione ammirando il verde o di sorseggiare un bicchiere di vino la sera, la veranda crea un'atmosfera rilassante tutto l'anno. Il giardino stesso è splendidamente curato e offre ampia privacy. Che si tratti di giardinaggio, prendere il sole o godersi un barbecue conviviale, ognuno troverà qui il suo angolo preferito. L'intera proprietà emana un senso di pace e tranquillità, situata in uno dei quartieri più ricercati di Darmstadt. Bessungen è rinomata per il suo fascino storico, le eccellenti infrastrutture e lo stile di vita unico. Negozi, bar, scuole e asili si trovano nelle immediate vicinanze, così come il famoso Prinz-Emil-Garten e ampi spazi verdi che invitano a passeggiate e attività sportive. I collegamenti con i mezzi pubblici e il centro città sono eccellenti: qui si vive in un ambiente tranquillo, ma al tempo stesso nel cuore della città. Questa casa bifamiliare combina una costruzione solida con dettagli curati e ampliamenti moderni, un perfetto mix di durata e comfort. Che si tratti di famiglie, investitori o di una vita multigenerazionale, questa proprietà offre spazio per idee, sviluppo e una vera qualità della vita.

Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Tutto sulla posizione

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und äußerst begehrten Wohnlage im Herzen von Darmstadt-Bessungen, einem der ältesten und charmantesten Stadtteile der Wissenschaftsstadt. Bessungen ist bekannt für seine historische Bausubstanz, die grünen Alleen, die unmittelbare Nähe zur Natur sowie sein lebendiges, aber dennoch entspanntes Stadtleben. Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Tradition, Kultur und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Apotheken und charmante kleine Läden sind fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden Sie schnell und unkompliziert mit der Darmstädter Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie der TU Darmstadt und der Hochschule.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende liegt der Prinz-Emil-Garten mit seinem barocken Schlossensemble nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der weitläufige Darmstädter Wald, der sich bis zum Odenwald erstreckt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein.

Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage macht Bessungen seit jeher zu einer der gefragtesten Wohnadressen in Darmstadt – eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Erholung. Wer das Besondere sucht und Wert auf Lebensqualität legt, wird sich hier sofort zuhause fühlen.

Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 164.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25005046 - 64285 Darmstadt

## 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)