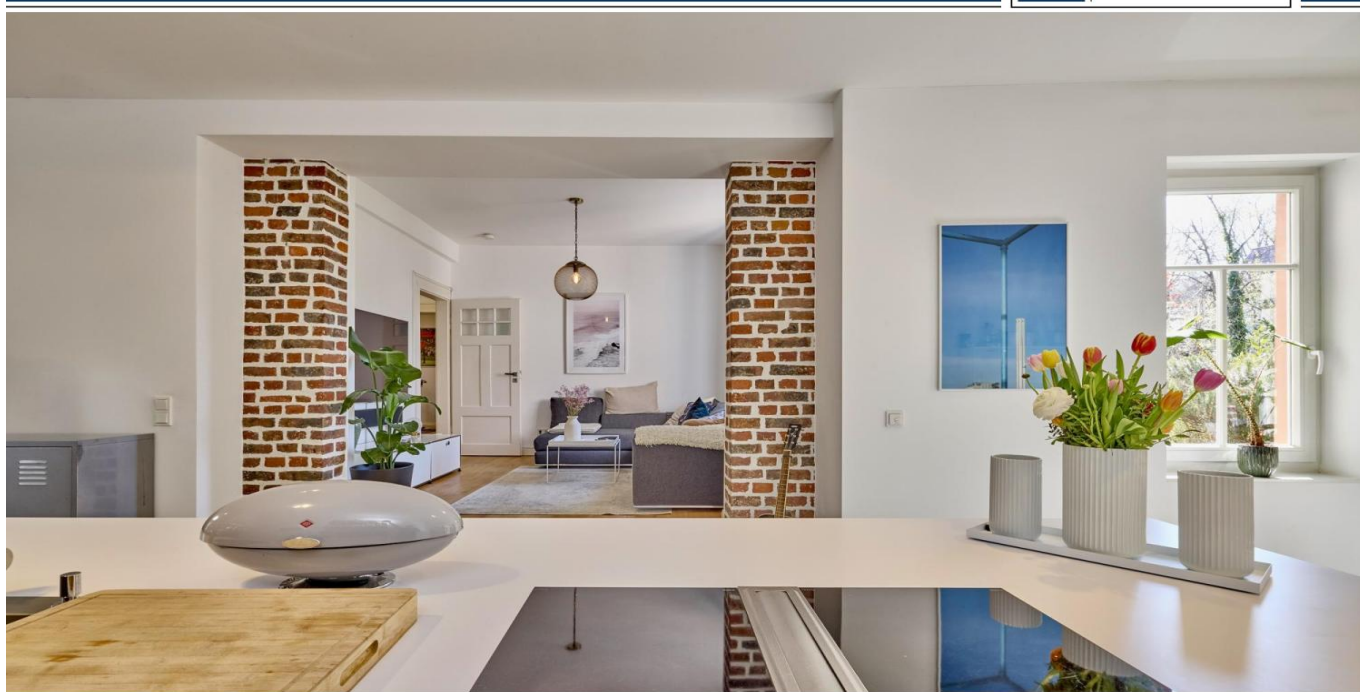


**Darmstadt - Bessungen**

# Condominio unico in un ambiente verde e idilliaco a Bessungen

**Codice oggetto: 25005020A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

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

Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25005020A              |
| Superficie netta    | ca. 121 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1905                   |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                 | 1.125.000 EUR  |
| Appartamento                      | Piano terra  |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2023   |
| Stato dell'immobile               | Ristrutturato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## Dati energetici

|   |             |   |                                  |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo energetico                                    | 96.20 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.05.2035  | Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |

Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## Una prima impressione

Appartamento d'epoca ristrutturato con ampio giardino aggiuntivo di circa 491 m<sup>2</sup>. Questo esclusivo appartamento si trova nel rinomato quartiere di Alt-Bessungen e offre una superficie abitabile di circa 121 m<sup>2</sup>. Costruito nel 1905, l'immobile è situato in un edificio storico di interesse storico e ha subito un'ampia ristrutturazione e modernizzazione tra il 2017 e il 2023. Questi interventi sono stati eseguiti con meticolosa attenzione ai dettagli per preservare l'affascinante carattere d'epoca, integrando al contempo elementi moderni. Questa proprietà offre non solo un'abitazione di alta qualità in un edificio d'epoca modernizzato, ma anche un ampio giardino con versatili possibilità di utilizzo. Grazie ai lavori di ristrutturazione recentemente completati, non dovrete preoccuparvi di ulteriori lavori di modernizzazione e potrete trasferirvi immediatamente e godere dei vantaggi di questa proprietà unica. L'appartamento offre un totale di tre stanze, tra cui due spaziose camere da letto e un bagno di alta qualità. L'ampia zona giorno, sala da pranzo e cucina open space costituisce il cuore dell'appartamento e colpisce per la sua disposizione aperta. Da qui si accede direttamente alle due terrazze in legno e al giardino privato, che offre ampio spazio per il relax all'aperto. Un punto di forza di questa proprietà è l'ampio giardino aggiuntivo, orientato in modo ideale e che offre un'idilliaca area esterna lontana dalle strade principali. All'interno di questo terreno si trova un edificio in mattoni in stile loft di circa 125 m<sup>2</sup>, che offre ampi spazi di stoccaggio. L'appartamento dispone di una moderna cucina Leicht con cappa aspirante Bora, che si integra perfettamente con le finiture di pregio dell'intera proprietà. La combinazione di riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento garantisce un comfort ottimale in tutti gli ambienti. La proprietà comprende anche un magazzino di circa 30 m<sup>2</sup>, attualmente utilizzato come garage per biciclette e motociclette, oltre a due cantine separate. Direttamente adiacenti all'appartamento, nella proprietà confinante, si trovano due posti auto coperti in affitto con accesso separato e wallbox. Nel complesso, questo

appartamento d'epoca ad Alt-Bessungen è ideale per gli amanti dell'architettura storica che apprezzano anche il comfort dei comfort moderni. Non perdetevi questa opportunità unica e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per toccare con mano la qualità e il fascino di questa proprietà. Misure di modernizzazione/ristrutturazione: 2017: - Impianto idraulico ed elettrico - Finestre + davanzali + persiane - Riscaldamento a pavimento e radiatori - Tetto (isolamento, ecc.) - Terrazze (pavimentazione in legno) - Facciata - Progettazione del giardino 2018: - Installazione della cucina - Pensilina d'ingresso - Vetro di sicurezza temperato su misura - Rifacimento di tutte le pareti in mattoni (appartamento, cortile, deposito biciclette) 2021: - Ricostruzione del muro esterno 2023: - Giardino: impianto di irrigazione, illuminazione, progettazione del paesaggio

**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## Dettagli dei servizi

- \* Einzigartige Altbau-Wohnung im beliebten Alt-Bessungen
- \* Hochwertige Sanierung von 2017 bis 2023  
mit viel Liebe zum Detail (Erhaltung des Altbau-Flairs)
- \* Großer Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zu den Terrassen, Garten und Bestandsgebäude
- \* 2 Holzterrassen in Ost- und Südausrichtung mit eigenem Garten
- \* Zusätzlich angrenzendes Gartengrundstück mit Nebengebäude
- \* Hochwertige Ausstattung
- \* Moderne LEICHT-Küche mit Bora-Muldenabzug
- \* Fahrrad-Abstellraum

**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## Tutto sulla posizione

Bestlage Bessungen:

Die Lage im Hinterhaus im Herzen des beliebten Stadtteils garantiert eine nachhaltige wertbeständige Investition in der stets gesuchten Stadtlage Alt-Bessungen.

Das Stadtzentrum erreicht man in ca. 12 Minuten zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im direkten Umfeld sowie urige Gaststätten und Kneipen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Es gibt eine Grundschule und zwei Gymnasien in der näheren Umgebung sowie die Musikhochschule.

Universität und Hochschule sind mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist gegeben: zwei unterschiedliche Straßenbahnhaltestellen sind in 2 Minuten zu Fuß entfernt, sowie der Orangerie-Park.

**Codice oggetto: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25005020A - 64285 Darmstadt - Bessungen**

## 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)