

Darmstadt / Eberstadt

# Gepflegte vermietete 2,5 Zimmerwohnung in guter Lage in Darmstadt-Eberstadt

*Codice oggetto: 25005053*



**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,6 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**Codice oggetto: 25005053 - 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: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005053	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 71,6 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1985	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

**Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	84.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



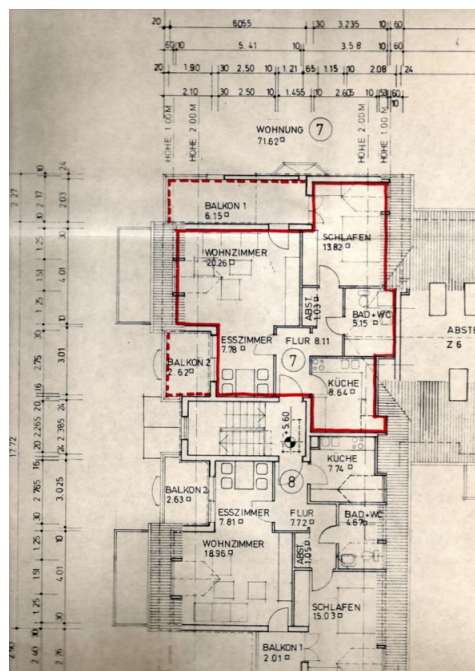
Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06151 - 96 96 83 0

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

**Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Una prima impressione

Diese gepflegte vermietete Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 1985, befindet sich in einem ruhig gelegenen, fertiggestellten Mehrfamilienhaus. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 71,6 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,5 Zimmer sowie gut durchdachte Grundrissplanung.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich zunächst ein geräumiger Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe oder weitere Aufbewahrungsmöglichkeiten bietet. Das halbe Zimmer lässt sich flexibel als Home-Office, Esszimmer oder kleine Bibliothek nutzen und eröffnet so vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten mit Zugang zur Loggia I.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit überzeugender Helligkeit durch den Zugang zur Loggia II. Die offene Gestaltung zum Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und verspricht sowohl Funktionalität als auch Komfort. Große Fensterflächen sorgen ganzjährig für natürlichen Lichteinfall sowie ein angenehmes Raumgefühl.

An den Wohnbereich angrenzend befindet sich die separate Küche. Diese ist kompakt gehalten und mit allen grundlegenden Anschlüssen ausgestattet, sodass die individuelle Einrichtung und Ausgestaltung nach eigenen Vorstellungen erfolgen kann.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Die Fenster mit Zugang zur Loggia II ermöglichen eine gute Belüftung sowie natürliche Belichtung, was ein freundliches Ambiente sichert. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über genügend Platz für eine Waschmaschine und bietet genügend Abstellmöglichkeiten für Badmobiliar

und Waschutensilien.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt die angenehme elektrische Fußbodenheizung dar, die in den Wohnräumen für ein gleichmäßiges, behagliches Raumklima sorgt und insbesondere in den kälteren Monaten zusätzlichen Komfort bietet. Die gesamte Wohnung ist in einem gepflegten Zustand.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Alle nötigen Ärzte sind ebenfalls gut erreichbar, was den Wohnkomfort und die Alltagstauglichkeit dieses Angebots zusätzlich unterstreicht.

**Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Dettagli dei servizi

- \* Moderne Architektur (8 Parteien)
- \* Gute Ausstattung
- \* Elektrische Fußbodenheizung
- \* 2 Loggien-Zugang von Esszimmer und Wohnzimmer
- \* Einzelgarage mit überdachtem Garagenbereich
- \* Keller und Fahrradkeller
- \* Zum Teil elektrische Jalousien
- \* Hochwertiges Laminat
- \* Gegensprechanlage mit Video
- \* Zentrale aber ruhige Lage in Eberstadt
- \* Nettomiete 9120,- Euro p.a.

**Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Tutto sulla posizione

Darmstadt-Eberstadt präsentiert sich als ein dynamischer und zukunftsorientierter Standort mit einer wachsenden und vielfältigen Bevölkerung. Die Stadt überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, die hochwertige Gesundheitsversorgung, erstklassige Bildungsangebote sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen umfasst. Die wirtschaftliche Stärke der Region, insbesondere in den Schlüsselbranchen Wissenschaft, Technologie und Pharmazie, garantiert einen robusten Arbeitsmarkt und eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum. Diese Faktoren tragen maßgeblich zu einem stabilen Immobilienmarkt mit attraktiven Wertsteigerungspotenzialen bei – insbesondere im Segment der Premiumimmobilien.

Die Lage in Darmstadt-Eberstadt besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Ruhe. Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie der S-Bahn-Station Darmstadt-Eberstadt, die in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren Straßenbahn- und Bushaltestellen innerhalb von 2 bis 7 Minuten Fußweg, sichert eine hervorragende Erreichbarkeit und macht die Lage für Pendler und Fachkräfte gleichermaßen attraktiv.

Das Umfeld bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort besonders wertstabil machen. Die Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Apotheken und Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe, teilweise nur 2 bis 8 Minuten zu Fuß entfernt, hervorragend gewährleistet. Für die Nahversorgung stehen diverse Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in einem Radius von 3 bis 9 Minuten Fußweg zur Verfügung, was den Alltag komfortabel gestaltet. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit Cafés, Bars und Restaurants, die in maximal 6 Minuten zu Fuß erreichbar sind und zur hohen

Lebensqualität beitragen.

Für den Investor bietet Darmstadt-Eberstadt somit ein überzeugendes Gesamtpaket aus wirtschaftlicher Stabilität, wachsender Nachfrage und exzellenter Infrastruktur. Die Kombination aus urbaner Anbindung, vielfältigen Versorgungseinrichtungen und einem prosperierenden Arbeitsmarkt schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung Ihrer Immobilieninvestition. Die Lage garantiert nicht nur eine hohe Attraktivität für Mieter und Käufer, sondern auch langfristige Sicherheit und Renditepotenzial in einem zukunftsfähigen Marktumfeld.

**Codice oggetto: 25005053 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Ulteriori informazioni

**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: 25005053 - 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)