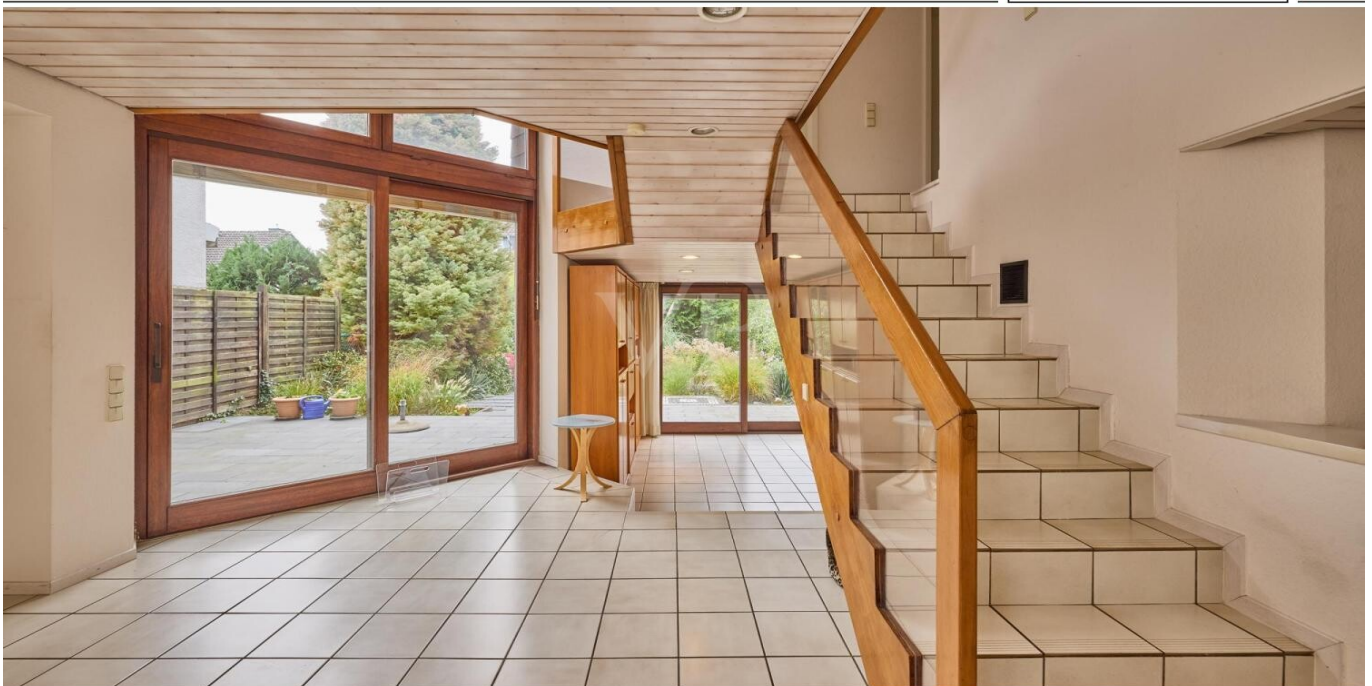


Darmstadt / Eberstadt

# Casa progettata da un architetto con appartamento annesso accanto ai frutteti

Codice oggetto: 25005052



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

PREZZO D'ACQUISTO: 945.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 330 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25005052 - 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005052
Superficie netta	ca. 203 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	945.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>71.60 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.05.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Elettrico</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Una prima impressione

Questa splendida casa indipendente su due livelli offre circa 203 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è stata costruita nel 1983 su un terreno di circa 330 m<sup>2</sup>. Si trova nel popolare ed esclusivo quartiere residenziale vicino ai frutteti di Darmstadt-Eberstadt. Dall'imponente ingresso, sulla sinistra si trovano un ampio bagno per gli ospiti e l'accesso al garage. L'ingresso conduce all'accogliente e spaziosa zona giorno/pranzo con un accogliente angolo soggiorno con camino e alla cucina adiacente, dotata di una moderna cucina componibile quasi nuova. Da qui si accede anche al seminterrato. La zona pranzo si apre sulla terrazza soleggiata e sul giardino a bassa manutenzione, esposto a ovest, accessibile anche dal soggiorno: qui potrete godervi il sole dalla tarda mattinata fino a sera. Una scala conduce all'ampio piano superiore. Qui troverete una luminosa stanza adatta all'uso individuale, un bagno con doccia, una galleria e un grazioso appartamento indipendente con ampia terrazza privata. Questo appartamento dispone anche di un ingresso esterno. L'ultimo piano ospita un ampio e luminoso soggiorno dall'atmosfera accogliente, uno studio e la camera da letto principale con armadi a muro, balcone privato e un ampio bagno con vasca, illuminato da luce naturale. La casa dispone di un seminterrato completo, che comprende una lavanderia, un ampio ripostiglio, una sala hobby e un'area spa/benessere con sauna e doccia per il relax, tra gli altri comfort. Un garage singolo completa questa interessante offerta.

**Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- \* Großzügiger Ess-/ und Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- \* Neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- \* Kamin mit Marmorverkleidung und gemütlicher Sitzecke
- \* Wunderschöner Garten mit Freisitz und Wasserbecken, nach Westen ausgerichtet
- \* Großes Schlafzimmer mit angrenzenden Master-Badezimmer und Terrasse
- \* Einliegerwohnung mit großer Terrasse
- \* Spabereich mit Sauna und Wellnessdusche
- \* Zentrale Staubsauganlage einschl. Garagen-Anschluss

**Codice oggetto: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Tutto sulla posizione**

**Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 23.000 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 Freizeistätten, 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, Franksteinschule, 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: 25005052 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25005052 - 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)**