

Darmstadt – Paulusviertel

Esclusiva casa bifamiliare con appartamento separato e splendido giardino in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25005034



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 353,5 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 951 m²

Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

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

Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005034
Superficie netta	ca. 353,5 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.175.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	127.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.05.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Una prima impressione

Questa esclusiva casa trifamiliare ristrutturata offre un potenziale impressionante sia per i proprietari che per gli investitori. Costruita nel 1968, la casa è stata ampliata nel 2004. L'appartamento al piano terra è affittato dal 2003 ed è stato completamente ristrutturato nel 2002. Analogamente, l'appartamento al piano seminterrato è affittato dal 2020 ed è stato ristrutturato nel 2017. Il reddito netto da locazione per questi due appartamenti ammonta a circa 25.200 euro all'anno, garantendo un flusso di reddito costante. L'appartamento principale sarà disponibile immediatamente dopo la consegna. Particolarmente degna di nota è la posizione privilegiata nel ricercato quartiere Paulusviertel, che offre un armonioso mix di accessibilità urbana e un ambiente tranquillo e verdeggiante. L'appartamento principale dispone di ambienti spaziosi e luminosi distribuiti su due livelli. L'ingresso vi accoglie con un ampio guardaroba e un pratico armadio a muro. Da lì si accede all'ampia zona cucina con una moderna cucina componibile e, adiacente, al confortevole soggiorno/sala da pranzo. Il camino aperto esistente offre un piacevole tepore nelle giornate fredde. Da qui si accede al giardino ben curato e maturo. La splendida vista sulle diverse piante è il vero punto forte di questo appartamento. Diverse aree salotto all'aperto e una casetta da giardino offrono tranquillità e privacy. Il giardino anteriore colpisce per la sua abbondanza di arbusti e fiori, oltre che per un'invitante area salotto. Un'ulteriore stanza per l'uso desiderato e il bagno con luce naturale completano la disposizione ben progettata di questo piano. Il piano superiore offre altre tre stanze che possono essere utilizzate individualmente in base alle proprie esigenze. I numerosi armadi a muro sono un vero e proprio salvaspazio e i soffitti, alcuni alti fino a 3,30 metri, creano un'atmosfera meravigliosamente ariosa. I due invitanti balconi (esposti a nord e a ovest) e l'ampio bagno con vasca e finestra completano il piano superiore. I vostri veicoli sono protetti nel garage doppio e sono disponibili altri due posti auto nella parte anteriore.

Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Dettagli dei servizi

- * Top Lage im Paulusviertel
- * 3 Wohneinheiten (2 Wohnungen EG und Soutterain vermietet)
- * Gepflegtes und umfänglich modernisiertes Haus
incl. Außendämmung
- * Helle, großzügige Räumlichkeiten
- * Zahlreiche praktische Einbauschränke
- * 3 Balkone und 2 Terrassen
- * Wunderschöner, eingewachsener Garten mit mehreren Freiplätzen und Gartenhaus
- * Blütenmeer im Vorgarten mit Freisitz
- * Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor

Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Tutto sulla posizione

Das Paulusviertel gilt als eines der beliebtesten Wohnviertel in Darmstadt, aufgrund der wunderschönen Jugendstilhäuser, der umliegenden Parks und der zentralen Lage.

Der Waldorf-Kindergarten sowie weitere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Grundschule und weiterführende Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein umfassendes Kulturprogramm machen das Wohnviertel mit gemischter sozialer Kultur aus. Im Ortsbild wirken drei größere Parkanlagen (Orangeriegarten, Prinz-Emil-Garten und Wolfkehl'scher Park) sowie die Nähe zu Lichtwiese und Darmstädter Ostwald. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen durch Straßenbahn und Bus gelangt man innerhalb weniger Minuten in Darmstadts Stadtmitte. Über die Autobahnanbindungen A5 und A67 gelangt man problemlos in die nächstgrößeren Städte Frankfurt, Mainz, Mannheim und Heidelberg.

Codice oggetto: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

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