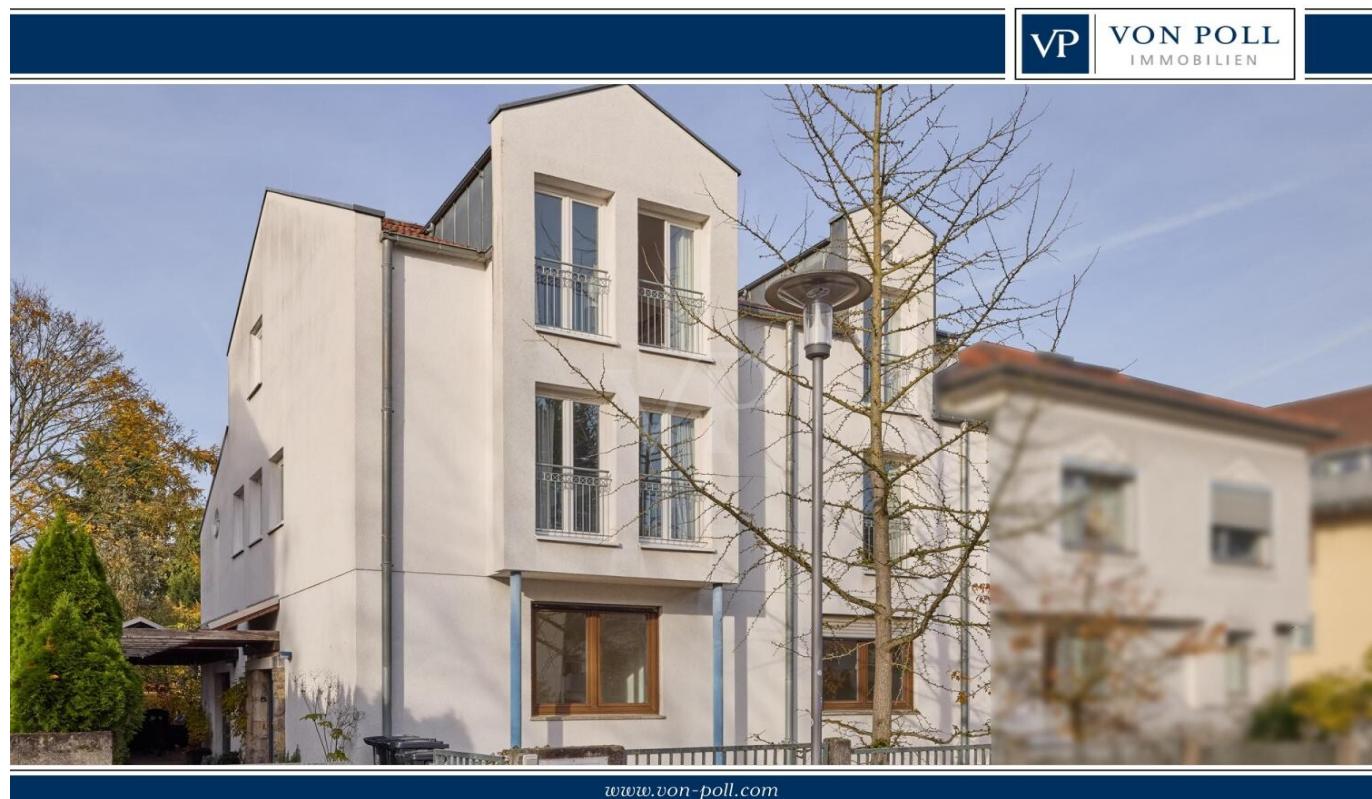


Darmstadt

# Casa bifamiliare ben tenuta in posizione privilegiata!

*Codice oggetto: 25005051*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 244 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 374 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

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

**Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005051	Prezzo d'acquisto	1.149.000 EUR
Superficie netta	ca. 244 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 109 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1994		
Garage/Posto auto	1 x Carport		

Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	112.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2026	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Una prima impressione

Benvenuti in questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1994, che offre circa 244 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, suddivisa in due appartamenti ben proporzionati. La casa sorge su un terreno di circa 374 m<sup>2</sup> ed è ideale per diverse esigenze abitative, come convivenze multigenerazionali, famiglie o coppie che apprezzano gli spazi ampi. I nove locali della casa presentano una disposizione moderna e versatili opzioni di utilizzo. Il primo appartamento al piano terra vi accoglie con un accogliente ingresso che conduce alla zona giorno/pranzo e a due camere da letto. La cucina adiacente è progettata in modo pratico e può essere arredata in modo funzionale. Le finestre a tutta altezza nella zona giorno creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Da qui si accede alla terrazza e al giardino, perfetti per rilassarsi all'aperto. Il secondo appartamento al piano superiore offre tre comode camere da letto, tutte con una disposizione gradevole e ampie finestre che lasciano entrare molta luce naturale. Il bagno padronale rivestito in marmo offre un rifugio lussuoso e confortevole. Inoltre, potrete beneficiare di una zona soppalcata aperta, ideale da utilizzare come ufficio o sala hobby. Ulteriore spazio utilizzabile è disponibile nel seminterrato, perfetto come ripostiglio o come ulteriore ripostiglio. Un posto auto coperto di proprietà completa la superficie abitabile. La zona circostante vanta un'infrastruttura ben consolidata con negozi, scuole, asili e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Questo rende l'immobile non solo spazioso, ma anche situato in una posizione ideale, garantendo uno stile di vita confortevole e pratico. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarlo per sperimentare in prima persona le sue potenzialità. Questa proprietà vi offre l'opportunità di scoprire nuove prospettive in un ambiente abitativo piacevole.

Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt

## Dettagli dei servizi

- \* Gute Lage
- \* Separate Wohnungseingänge zu den Wohnungen
- \* Gelungene moderne Wohnraumaufteilung
- \* ERDGESCHOSS:
  - \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
  - \* Geräumige Küche mit Vorratskammer
- \* OBERGESCHOSS:
  - \* Großer, offener Wohn- /Essbereich mit Zugang zur Galerie
  - \* Küche mit Zugang zum Balkon
  - \* Begehbarer Kleiderschrank
  - \* Fußbodenheizung
  - \* Schöner, eingewachsener Garten
  - \* Carport

**Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Tutto sulla posizione

Darmstadt besticht als lebendige und zukunftsorientierte Stadt, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, einer starken Wirtschaft im High-Tech- und Forschungssektor sowie einer jungen, internationalen Bevölkerung ein ideales Umfeld für Familien bietet. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und Sicherheit, was sie zu einem besonders attraktiven Standort für ein behagliches und zugleich modernes Familienleben macht. Die nachhaltige Stadtentwicklung und das begrenzte Bauland sorgen zudem für eine stabile Wertentwicklung von Immobilien, die langfristig Sicherheit und Wertsteigerung versprechen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Grundschulen wie der Elly-Heuss-Knapp-Schule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Technischen Universität Darmstadt reicht. Kindergärten und Krabbelgruppen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, eröffnet Kindern vielfältige Möglichkeiten zur spielerischen Entfaltung und Erholung im Grünen. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie renommierte Krankenhäuser und spezialisierte Kliniken, die schnelle und umfassende medizinische Versorgung garantieren. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und Lebensmittel Märkte, die bequem zu Fuß erreichbar sind und eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten bieten. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés, familienfreundlichen Restaurants und gemütlichen Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen sowie der Ostbahnhof in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten sowie einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung macht Darmstadt zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort legen. Hier finden Sie



VON POLL  
REAL ESTATE

den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesicherte Zukunft zu gestalten.

**Codice oggetto: 25005051 - 64287 Darmstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 112.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25005051 - 64287 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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