

Darmstadt

# Casa unifamiliare indipendente con potenziale nel complesso residenziale Heimstättensiedlung

---

**Codice oggetto: 25005050**



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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 581 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25005050 - 64295 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: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005050	Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	1973		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	391.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



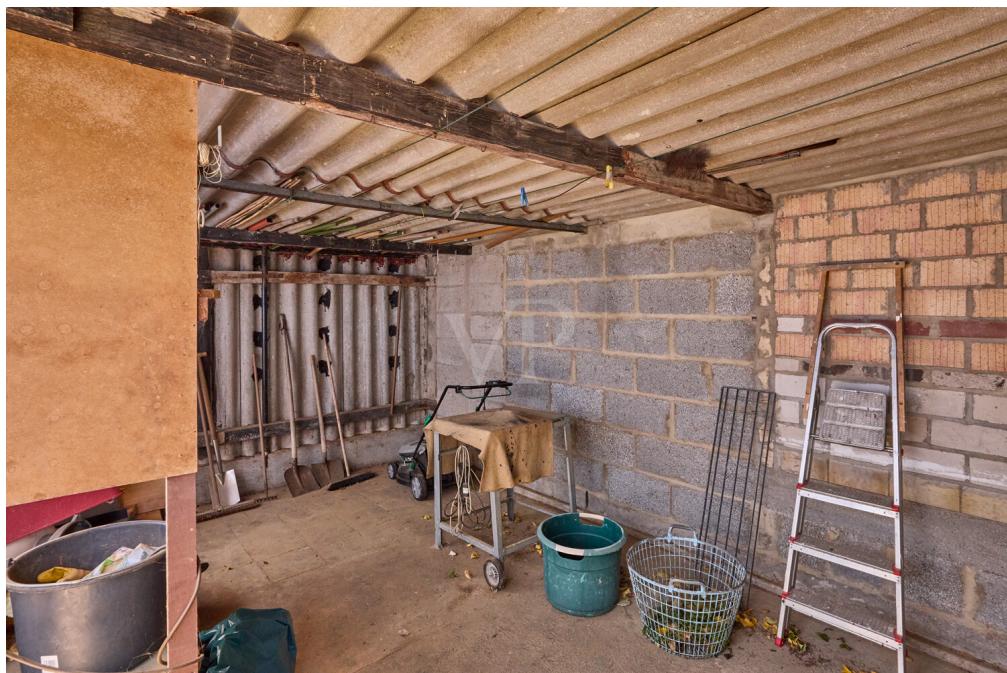
Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1973, si trova nel popolare quartiere residenziale Heimstättensiedlung, in posizione arretrata rispetto alla strada. A destra e a sinistra dell'ingresso si trovano due graziose stanze, con un bagno luminoso e un WC separato adiacente. L'ampia zona giorno/pranzo conduce alla cucina e a una luminosa veranda di circa 20 m<sup>2</sup> esposta a sud. Da qui si accede all'ampia terrazza e al giardino rigoglioso, che offre privacy e numerose possibilità. È inoltre disponibile un pratico ripostiglio per gli attrezzi da giardino. La mansarda offre altre tre stanze rimodernate per soddisfare le vostre esigenze individuali. Comprende anche un secondo bagno con doccia e un piccolo angolo cottura. Ampio spazio di stoccaggio è disponibile nel seminterrato, che comprende anche un locale ristrutturato adatto ad uso appartamento. L'impianto di riscaldamento a gas esistente non è più collegato e dovrebbe essere sostituito. La casa è riscaldata da una stufa a legna in maiolica, che fornisce un calore piacevole e accogliente in tutti gli ambienti. L'acqua calda è fornita da uno scaldabagno istantaneo. La casa necessita di ristrutturazione, il che vi darà l'opportunità di integrare le vostre idee e personalizzare gli interni in base alle vostre preferenze personali e agli standard moderni. La proprietà offre non solo ampi spazi verdi, ma anche un garage singolo, diversi posti auto esterni e diverse soluzioni di deposito coperte.

**Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- \* Gute und ruhige Lage (in zweiter Reihe)
- \* Hohes Potenzial
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Kachelofen-Heizung
- \* Geräumiger Wintergarten
- \* Große Terrasse und eingewachsener Garten
- \* Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze
- \* Diverse Abstellflächen/Unterstände

**Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Heimstättensiedlung liegt im Westen von Darmstadt. Die Siedlung besteht vorwiegend aus 1- bis 3-Familienhäusern. Nach Westen ist vor ca. 20 Jahren ein Neubaugebiet (Ernst-Ludwig-Park) für junge Familien entstanden.

Die Infrastruktur ist sehr gut. Der Discounter, Eisdiele, Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte, Physiotherapeut, Restaurant, Reisebüro, Banken und Postfiliale mit Schreibwaren sind fußläufig erreichbar. Auch gibt es 3 Kindergärten, 2 Kirchen und eine Grundschule.

Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen 5 und 67 ist gegeben.

**Codice oggetto: 25005050 - 64295 Darmstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 391.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25005050 - 64295 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)