

Darmstadt

# Moderne gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

*Codice oggetto: 25005055*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25005055 - 64293 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: 25005055 - 64293 Darmstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005055	Prezzo d'acquisto	498.750 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2005	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	60.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt

## 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)

VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 2005 überzeugt durch eine gut durchdachte Aufteilung und ihre zentrale Lage. Mit einer Wohnfläche von etwa 105 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern bietet das Objekt ausreichend Platz sowohl für Paare als auch für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von Funktionalität und Komfort legen.

Das Raumkonzept der Wohnung ist offen und zugleich klar strukturiert. Der einladende Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch gute Lichtverhältnisse und eine angenehme Atmosphäre aus. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche Wohnsituation. Angrenzend befindet sich die Küche, die ausreichend Fläche für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet und kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die individuell als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden können. Durch den praktischen Schnitt eignen sich die Räume zur flexiblen Einrichtung und bieten Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Zwei moderne Badezimmer gewährleisten gerade im Alltag mit mehreren Personen ein hohes Maß an Komfort. Sie sind funktional ausgestattet – ein Badezimmer verfügt über eine Badewanne, das andere über eine Dusche – und lassen sich zeitgemäß gestalten.

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen, somit ist ein zeitnaher Bezug durch den neuen Eigentümer möglich. Die Ausstattung ist von solider, normaler Qualität. Die beiden Balkone bieten zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien.

Weiterhin steht ausreichend Stauraum zur Verfügung, beispielsweise durch einen

separaten Abstellraum. Die Immobilie befindet sich in einer Umgebung, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen bietet. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder dem Auto problemlos erreichbar.

Ein Aufzug ist im Haus vorhanden, sodass auch ältere Personen oder Familien mit kleinen Kindern den Alltag bequem meistern können. Weiter steht ein Stellplatz und eine Tiefgarage, was das Parken direkt am Wohnhaus vereinfacht sowie Vorbereitung zur E-Ladestation zur Verfügung. Ferner ist eine private Satellitenanlage auf dem Dach der Wohnung zugeordnet.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und erleben Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der großzügigen Wohnfläche. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt**

## Dettagli dei servizi

- \* Tolle Lage
- \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Geräumige Küche
- \* Zwei Bäder mit Badewanne und Dusche
- \* Kellerraum
- \* Großer ebenerdiger Fahrradkeller mit Platz auch für Lasten- oder E-Fahrräder
- \* Tiefgaragenplatz mit Vorbereitung für E-Ladestation
- \* Stellplatz mit Vorbereitung für E-Ladestation

**Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt**

## Tutto sulla posizione

Darmstadt präsentiert sich als ein dynamischer und zukunftsorientierter Standort im Herzen des Rhein-Main-Gebiets, der durch sein starkes Bevölkerungswachstum, insbesondere bei jungen und hochqualifizierten Fachkräften, besticht. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, die Bildung, Gesundheit und Verkehr nahtlos miteinander verbindet, sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die bedeutende Wohnbauprojekte umfasst. Als renommiertes Wissenschafts- und Technologiestandort mit global agierenden Unternehmen und Forschungseinrichtungen bietet Darmstadt eine stabile wirtschaftliche Basis und einen lebendigen Arbeitsmarkt. Die Kombination aus internationaler Bevölkerung, hoher Lebensqualität und wachsender Innovationskraft schafft ein Umfeld mit hoher Nachfrage nach Wohnraum und somit attraktive Perspektiven für wertbeständige Immobilieninvestitionen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts zusätzlich: In nur etwa vier Minuten erreichen Sie zu Fuß den Darmstädter Hauptbahnhof. Ergänzend dazu ermöglichen nahegelegene Straßenbahnstationen wie TZ Rhein Main und Hauptbahnhof eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Ebenso attraktiv ist der Standort durch die Nähe zu ESOC, EUMETSAT, Telekom uvm. Die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen wie A5 und A67 gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren.

Das vielfältige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte wie REWE in nur drei Gehminuten, sichert eine komfortable Nahversorgung. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die Erholung und Lebensqualität fördern. Kulturell überzeugt Darmstadt mit Einrichtungen wie der Kunsthalle und dem Literaturhaus, die einen

inspirierenden Rahmen für anspruchsvolle Freizeitgestaltung bieten.

Hochschulen und Fachschulen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was eine qualifizierte Fachkräftebasis sichert und langfristig die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum stabilisiert. Die Nähe zu spezialisierten Ärzten und Kliniken garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung.

Für den Investor bietet Darmstadt somit ein ausgewogenes Zusammenspiel aus wirtschaftlicher Stabilität, hervorragender Infrastruktur und wachsender Lebensqualität. Diese Faktoren schaffen eine nachhaltige Wertsteigerung und eine sichere Kapitalanlage in einem zukunftsorientierten Immobilienmarkt.

**Codice oggetto: 25005055 - 64293 Darmstadt**

## 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: 25005055 - 64293 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

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

---

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