

Darmstadt / Eberstadt

# Pura qualità della vita: affascinante casa bifamiliare in un idillio familiare

Codice oggetto: 25005060



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

PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 315 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25005060 - 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: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25005060   |
| Superficie netta    | ca. 200 m² |
| Vani                | 8          |
| Bagni               | 3          |
| Anno di costruzione | 1959       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 625.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.05.2035 | Consumo energetico                                    | 185.80 kWh/m²a                   |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1959                             |



Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa a Eberstadt! Questa affascinante proprietà con casa bifamiliare si trova in una tranquilla zona residenziale adatta alle famiglie e offre un'ampia gamma di potenziali utilizzi. Che si tratti di una casa multigenerazionale, di un immobile da investimento o di una combinazione di proprietà e affitto, la casa comprende tre unità abitative con una superficie abitabile complessiva di circa 200 m<sup>2</sup> e, grazie all'ampio giardino, alla terrazza coperta e al terreno ben curato, offre una casa ideale per famiglie, coppie o per chi cerca tranquillità. Disposizione e caratteristiche: Appartamento al piano terra (circa 87 m<sup>2</sup>, 3 locali - attualmente libero) Questo appartamento, grazie alla sua posizione al piano terra e all'accesso senza barriere architettoniche, offre le condizioni ideali per una vita confortevole a qualsiasi età. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza coperta, che conduce direttamente all'ampio giardino, perfetto per ore di relax all'aperto, barbecue con gli amici o giornate spensierate con i bambini nella natura. La luminosa disposizione con tre locali, una cucina e un bagno crea un ambiente abitativo piacevole e offre una varietà di possibilità di design. Appartamento al piano superiore (circa 79 m<sup>2</sup>, 3 locali – affittato) Il secondo appartamento è affittato a una famiglia accogliente ed è ben tenuto come il resto della casa. Con tre locali ben proporzionati, una cucina e un bagno, offre comfort abitativo moderno e un reddito da locazione stabile per il nuovo proprietario. Appartamento mansardato (circa 33 m<sup>2</sup>, 1 locale – affittato) L'accogliente monolocale in mansarda dispone di una piccola cucina e di un bagno con doccia, ideale per single, studenti o come appartamento aggiuntivo. Anche questa unità è attualmente affittata e contribuisce a un interessante ritorno sull'investimento.

Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Dettagli dei servizi

- Großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen
- Überdachte Terrasse mit Wohlfühlfaktor
- Barrierearmer Zugang zur Erdgeschosswohnung
- Solide Mieteinnahmen durch zwei bestehende Mietverhältnisse
- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage



Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Tutto sulla posizione

Das Zweifamilienhaus mit Grundstück befindet sich im beliebten Stadtteil Eberstadt, im Süden von Darmstadt. Eberstadt ist bekannt für seine familienfreundliche, naturnahe Wohnlage am Rande des Odenwaldes und zählt zu den gefragten Wohnadressen im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ideal für alle, die ein entspanntes, sicheres und grünes Umfeld schätzen.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen: Über die nahegelegene B3 und A5 erreichen Sie sowohl die Darmstädter Innenstadt als auch Heidelberg, Frankfurt und den Odenwald bequem in kurzer Zeit. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bestens erreichbar und befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Anschluss an die Straßenbahnlinien Richtung Darmstadt-Zentrum und Bensheim.

Im nahen Umfeld finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die gute Auswahl an Bildungs- und Betreuungsangeboten direkt im Stadtteil.

Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in den angrenzenden Feldern und Wäldern laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Parks, Sportvereine und Spielplätze bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist Eberstadt ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen perfekt für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

Codice oggetto: 25005060 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25005060 - 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)