

Darmstadt / Eberstadt

# Appartamento duplex nel quartiere delle ville

Codice oggetto: 25005059



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

PREZZO D'ACQUISTO: 719.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25005059 - 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: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005059
Superficie netta	ca. 108 m²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	719.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	136.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.11.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Una prima impressione

Benvenuti in questo moderno appartamento duplex con un'ampia superficie abitabile di circa 108 m², situato in una delle posizioni più ambite del prestigioso quartiere residenziale di Darmstadt-Eberstadt. Questo eccezionale appartamento duplex di 4 locali si sviluppa su due livelli e combina uno stile di vita contemporaneo con una planimetria ben progettata, finiture di pregio e una posizione molto ricercata, direttamente confinante con boschi e frutteti. L'appartamento si trova al secondo piano di un condominio ben tenuto risalente al 1982, che si mantiene in condizioni eccellenti e meticolosamente conservate. La tranquilla strada residenziale, gli eleganti edifici circostanti e l'immediata vicinanza alla natura caratterizzano l'ambiente esclusivo di questo tradizionale quartiere residenziale. Qui potrete godere di una perfetta combinazione di vita urbana, vita a contatto con la natura e infrastrutture eccellenti. Entrando nell'appartamento, sarete accolti da un ampio ingresso che crea un passaggio armonioso verso i luminosi spazi abitativi open space. L'ampia zona giorno e pranzo colpisce per la sua disposizione open space, le ampie finestre e l'accesso diretto alla loggia. Questa architettura trasparente crea un'esperienza abitativa ariosa e integra splendidamente l'esterno nello spazio abitativo. Da qui si può godere di una vista ininterrotta sui frutteti adiacenti, una caratteristica speciale che rende questa proprietà unica. La cucina ha una disposizione funzionale, che consente sia di cucinare in tutta tranquillità che di incontrarsi. Un moderno bagno per gli ospiti completa la zona giorno di questo piano. Al piano superiore si trovano un accogliente corridoio, un bagno luminoso con luce naturale e tre stanze aggiuntive. Queste includono due ampie camere da letto e un'altra stanza ideale come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Il punto forte di questo piano è la vista ininterrotta sui frutteti, che conferisce all'ambiente un'atmosfera particolarmente tranquilla e stimolante. Una seconda loggia migliora ulteriormente il comfort abitativo e offre ulteriori spazi all'aperto. L'appartamento è stato ampiamente ristrutturato nel 2023 e ora vanta standard di costruzione quasi pari a quelli di una nuova costruzione. I lavori di ristrutturazione includono l'installazione di pavimenti in legno di alta qualità, il completo rifacimento delle pareti, il rifacimento completo dell'impianto elettrico, la sostituzione di tutte le finestre con moderne tapparelle elettriche e nuove porte interne. Questi interventi di modernizzazione conferiscono all'appartamento duplex un aspetto luminoso e fresco e un comfort abitativo contemporaneo. Il complesso residenziale offre inoltre interessanti servizi comuni, tra cui una sauna, una sala hobby e ricreativa e un'area barbecue condivisa, che arricchiscono ulteriormente le opportunità di svago. L'area circostante il complesso residenziale è caratterizzata da un'architettura armoniosa e accattivante, spazi verdi ben curati e un quartiere tranquillo. L'immediata vicinanza a boschi, natura e frutteti crea un valore ricreativo senza pari, ideale per coloro che apprezzano sia la

comodità urbana che il contatto con la natura. Questo appartamento duplex combina stile di vita moderno, posizione privilegiata e architettura senza tempo in un'offerta accattivante. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà eccezionale e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso. Non vediamo l'ora di assistervi nei vostri prossimi passi.

Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Dettagli dei servizi

Wohnungsausstattung:

- \* 4-Zimmer-Maisonette über 2 Ebenen
- \* Ca. 108 m² Wohnfläche
- \* Zwei Loggien
- \* Großes Wohn-/Esszimmer
- \* Küche mit funktionellem Grundriss
- \* Zwei Bäder insgesamt (Tageslichtbad + Gäste-WC)
- \* Zwei Schlafzimmer im DG
- \* Weiteres Zimmer im DG mit Blick auf die Streuobstwiesen
- \* Innenliegende Treppe
- \* Helle Räume durch gute Belichtung
- \* Offener Luftraum über dem Wohn-/Essbereich
- \* Gemütliche Dachgeschossarchitektur
- \* Umfangreiche Sanierung 2023 (Böden, Wände, Elektrik, Fenster, elektrische Rollläden, Innentüren)
- \* Gemeinschaftsbereiche: Sauna, Hobby-/Freizeitraum, Grillplatz



**Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und äußerst begehrten Villenkolonie Darmstadt-Eberstadt, einem Stadtteil im Süden Darmstadts mit rund 23.000 Einwohnern. Die Wohnlage ist geprägt von gepflegten Straßen, stilvoller Bebauung und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Direkt angrenzend beginnen die weitläufigen Streuobstwiesen sowie der Wald – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und Erholung. Südöstlich von Eberstadt liegt zudem die bekannte Burg Frankenstein, an deren Hängen der beliebte Blütenweg beginnt.

Eberstadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, soziale Einrichtungen, ein großes Freibad sowie zahlreiche Vereine, Sport- und Freizeitanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die umliegende Landschaft dient seit Jahrzehnten als geschätztes Naherholungsgebiet und wird sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern gern genutzt.

Für Familien attraktiv ist das breite Bildungsangebot: Insgesamt fünf Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule und die Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe und Gutenbergschule) sind bequem erreichbar. Das international ausgerichtete Schuldorf Bergstraße in Seeheim-Jugenheim ergänzt das Schulangebot der Region.

Die Verkehrsanbindung ist vorbildlich: Eberstadt verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg. Mehrere Straßenbahnlinien (1, 6, 7 und 8) verbinden den Stadtteil direkt mit dem Darmstädter Zentrum, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Gemeinden wie Seeheim-Jugenheim und Alsbach-Hähnlein. Zusätzlich verkehren Linienbusse zwischen den Ortsteilen und in Richtung Pfungstadt sowie Mühlthal. Für den Individualverkehr liegt Eberstadt ideal am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B3 und B426 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A5, wodurch eine schnelle regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Auch wirtschaftlich ist Eberstadt über die Region hinaus bekannt: Internationale Unternehmen wie Goldwell, die KAO Corporation und die Software AG haben den Standort geprägt und tragen maßgeblich zur Bedeutung des Stadtteils bei.

Codice oggetto: 25005059 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25005059 - 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)