

Darmstadt

## Posizione centrale privilegiata a Darmstadt – Luminoso appartamento di 2 locali con parcheggio

Codice oggetto: 25005063



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25005063 - 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: 25005063 - 64293 Darmstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25005063              |
| Superficie netta    | ca. 85 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1960                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 295.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Appartamento                                                              |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Gas        |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.07.2034 |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 157.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                             |

Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



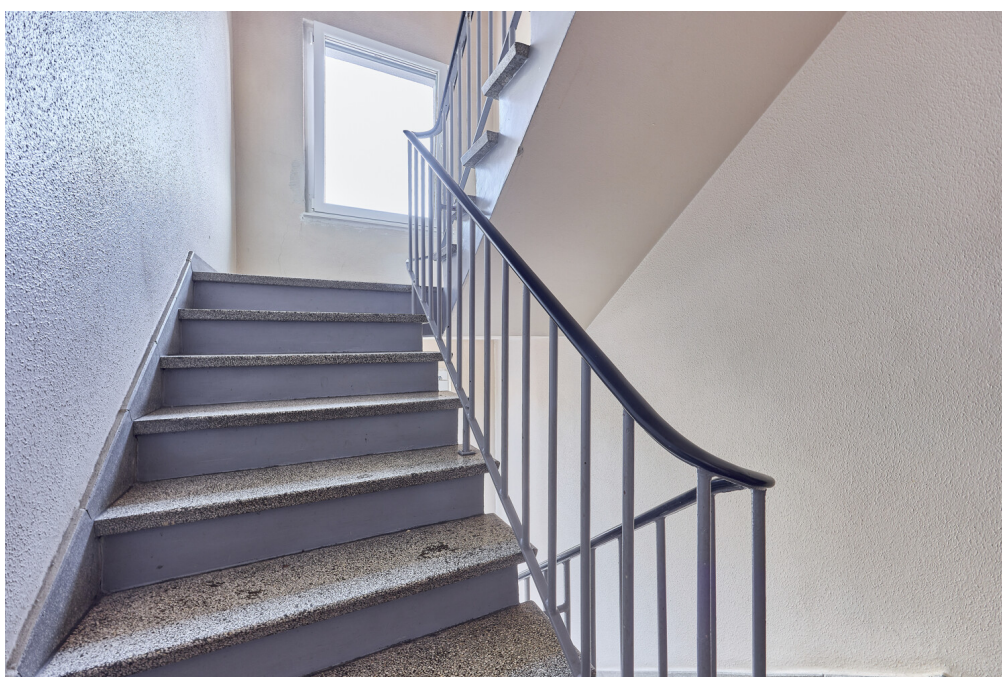
Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Una prima impressione

In vendita un bilocale eccezionalmente attraente e dalle dimensioni generose, in un edificio plurifamiliare ben tenuto nel cuore di Darmstadt. L'appartamento vanta un'eccellente posizione nel centro città, che si sta rivelando un immobile particolarmente stabile e costantemente ricercato sia dai proprietari che dagli investitori. Il carattere unico dell'appartamento è immediatamente evidente entrando: gli ambienti sono piacevolmente inondati di luce naturale, grazie alle ampie finestre in tutte le zone giorno. Queste finestre non solo creano un'atmosfera accogliente e invitante, ma trasmettono anche un senso di spaziosità e apertura. L'ampia disposizione degli spazi offre le condizioni ottimali per moderni concetti abitativi e offre ampio spazio per idee di design individuali. Il soggiorno colpisce per le sue dimensioni e il design armonioso, consentendo una varietà di opzioni di arredamento. La camera da letto offre spazio sufficiente per una confortevole zona notte con ulteriore spazio di contenimento. Un punto di forza particolare è la cucina eccezionalmente spaziosa, che offre molto più spazio rispetto alla media degli appartamenti in posizione centrale. È ideale come zona cottura e pranzo combinate e costituisce il fulcro pulsante della casa. L'appartamento è attualmente affittato in modo affidabile e sicuro, offrendo agli investitori un reddito immediato e la sicurezza di una pianificazione a lungo termine. Allo stesso tempo, la disposizione degli spazi, la luce naturale, la posizione e l'atmosfera generale lo rendono ideale per i proprietari che cercano una residenza di alta qualità in posizione centrale a Darmstadt. Il condominio è ben tenuto, con una disposizione chiara e una comunità di residenti accogliente. La manutenzione regolare garantisce condizioni costantemente buone e riflette l'alta qualità dell'intero complesso.

Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Dettagli dei servizi

- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit viel Tageslicht und idealen Stellflächen
- Weitläufiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Doppelbett, Kleiderschrank und individuelle Möbel
- Sehr große, helle Küche, die perfekt als Essküche genutzt werden kann – ein seltenes Highlight in zentraler Stadtlage
- Große Fenster in allen Räumen, die ein harmonisches, natürliches Wohnklima schaffen
- Helles Badezimmer mit angenehmer Belichtung (Details je nach tatsächlicher Ausstattung erweiterbar)
- Privater Stellplatz direkt am Haus, ein bedeutender Vorteil in der Innenstadt
- Gepflegtes Treppenhaus und ordentliche Gemeinschaftsflächen
- Solide Vermietungssituation, ideal für Anleger

Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten, zentral gelegenen Wohngegend von Darmstadt, die sich durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur, kurze Wege und eine attraktive Mischung aus urbanem Flair und angenehmer Wohnqualität auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und charmanten Altbauten, die dem Stadtteil einen gewachsenen und lebendigen Charakter verleihen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und kleine Fachgeschäfte liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das gastronomische Angebot ist vielseitig: Cafés, Restaurants und kleine Bars befinden sich in direkter Umgebung und tragen zu der lebhaften, aber dennoch harmonischen Atmosphäre des Viertels bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Darmstädter Hauptbahnhof. Dadurch eignet sich die Lage optimal für Berufspendler, Studierende oder alle, die Wert auf eine unkomplizierte Mobilität legen. Auch die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist sehr gut, wodurch Ziele in der Rhein-Main-Region bequem erreichbar sind.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Technischen Universität Darmstadt sowie zu weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Dies macht die Lage sowohl für Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter als auch für berufstätige Menschen aus dem akademischen oder technischen Umfeld interessant. In unmittelbarer Umgebung finden sich zudem zahlreiche Arbeitgeber, Behörden, Dienstleistungsunternehmen und kulturelle Einrichtungen, die den Standort zusätzlich aufwerten.

Trotz der zentralen Lage bietet das Viertel mehrere Grünflächen und kleine Parks, die fußläufig erreichbar sind und sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder kurze Erholungsmomente im Alltag eignen. Ärzte, Apotheken, Fitnessstudios und weitere wichtige Dienstleister befinden sich ebenso in direkter Entfernung und sorgen für ein rundum komfortables Wohnumfeld.

Insgesamt verbindet diese Lage das pulsierende Leben der Innenstadt mit der angenehmen Wohnqualität eines gewachsenen Stadtteils. Die außergewöhnlich gute Infrastruktur, die hervorragende Verkehrsanbindung, die Nähe zu Bildungseinrichtungen sowie das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot machen den Standort zu einem der

attraktivsten Wohnbereiche Darmstadts sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Codice oggetto: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25005063 - 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)