

Darmstadt

# Stilvolle Wohnung in Toplage im Martinsviertel

*Codice oggetto: 25005064*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.350 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,45 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25005064 - 64289 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: 25005064 - 64289 Darmstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005064
Superficie netta	ca. 96,45 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1904

Prezzo d'affitto	1.350 EUR
Costi aggiuntivi	280 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	129.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## La proprietà



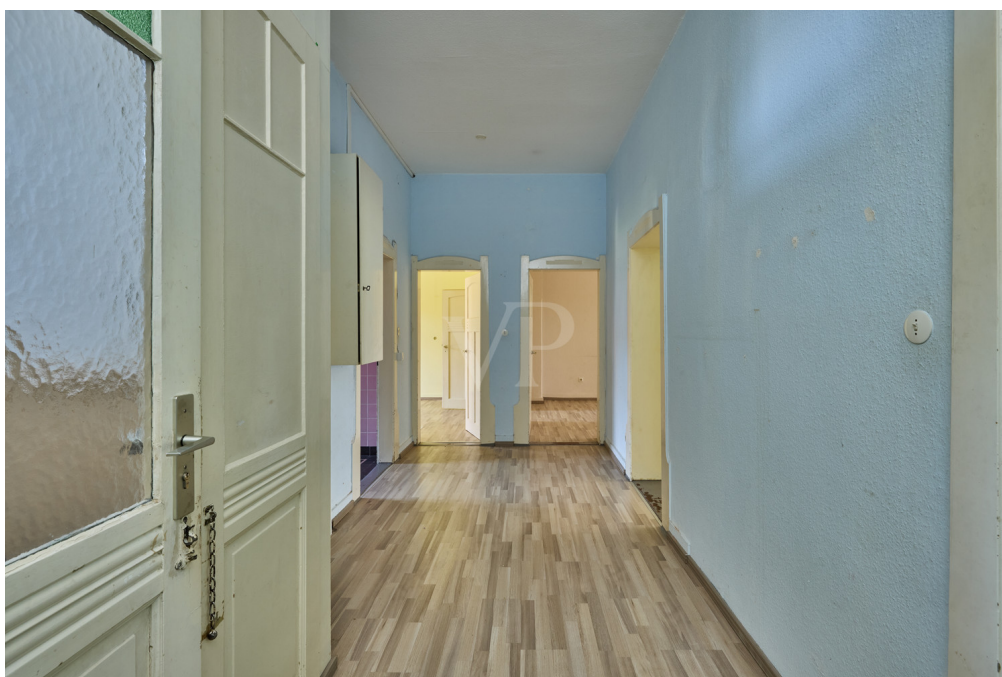
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

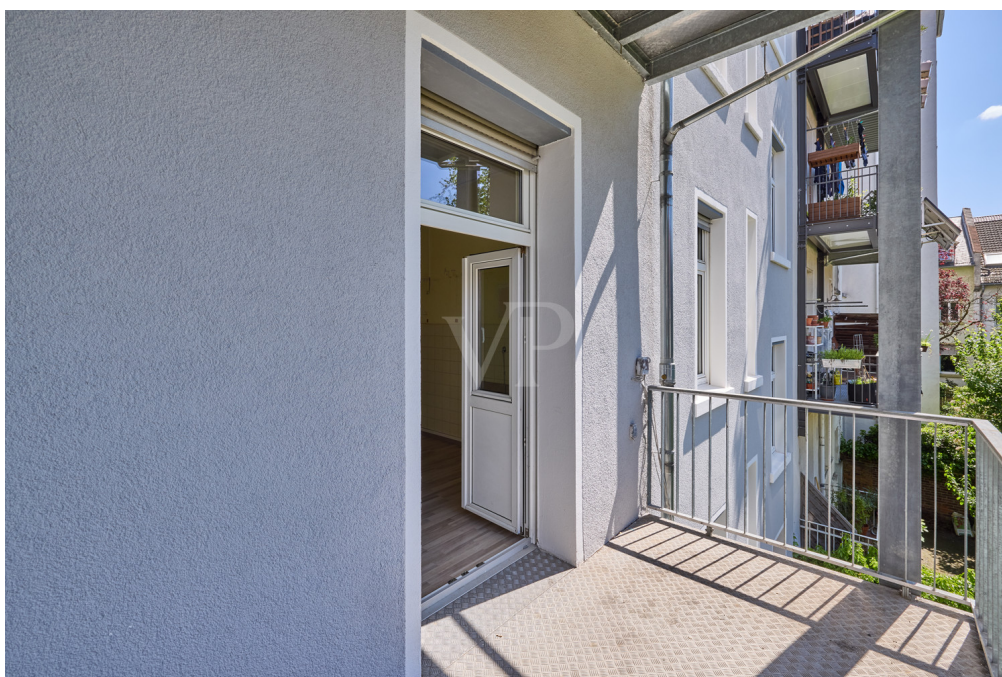
## La proprietà





Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## La proprietà





**Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt**

## Una prima impressione

Zur Vermietung steht eine charmante Etagenwohnung im 1. OG sowie einen zusätzlichen Mansardenzimmer im Dachgeschoss (nicht zur wohnlichen Nutzung erlaubt) in einem denkmalgeschützten Altbau aus dem Baujahr 1904 im beliebten Martinsviertel.

Die Wohnung im 1. OG überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 96,45 m<sup>2</sup> und eine ideale Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Wohnen. Das helle Tageslichtbadezimmer sorgt dank seines natürlichen Lichteinfalls für eine angenehme Atmosphäre. Die einladende Wohnküche (ohne Einbauküche) bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und bildet einen gemütlichen Treffpunkt für gemeinsame Stunden.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große Balkon, der zu entspannten Momenten im Freien einlädt und zusätzlichen Raum zur Erholung schafft.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend modernisiert. Die Bilder sind noch von vor der Renovierung. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden die komplette Elektroinstallation erneuert sowie Telefon- und Datenkabel in allen Wohnräumen verlegt, wodurch ein zeitgemäßer Wohnstandard gewährleistet ist. Zudem erhielt die gesamte Wohnung neuen Putz, wurde tapeziert und frisch gestrichen, sodass ein gepflegtes und modernes Ambiente entstanden ist, ohne den charakteristischen Altbaucharme zu verlieren.

Beheizt wird die Einheit über eine Zentralheizung, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität präsentiert sich nun in einem renovierten und zeitgemäßen Zustand und bietet zukünftigen Mietern ein attraktives Wohnumfeld.

Die Lage im Martinsviertel überzeugt durch ihre zentrale und zugleich ruhige Umgebung. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie der fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gestaltet sich der Alltag besonders komfortabel.

Diese Immobilie verbindet den besonderen Charakter eines denkmalgeschützten Altbaus mit modernisiertem Wohnkomfort und bietet durch die zusätzlichen Mansardenzimmer im Dachgeschoss abwechslungsreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Wohnfläche und der harmonische Grundriss machen die Wohnung zu einer interessanten Option für Paare oder kleine Familien, die Wert auf stilvolles Wohnen in attraktiver Lage legen.

Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## Dettagli dei servizi

- \* Altbauwohnung im sanierten, sehr gepflegten Zustand
- \* Erneuerte Elektroinstallation
- \* Telefon- und Datenkabel in allen Wohnräumen
- \* Neue Putzarbeiten, frisch tapeziert und gestrichen
- \* Hohe Decken und typische Altbaulemente
- \* Laminat- bzw. bestehende Bodenbeläge gepflegt
- \* Großes Tageslichtbad
- \* Wohnküche mit Platz für Esstisch
- \* Großer Balkon
- \* Ein zusätzliche Nebenraum im DG (nicht wohnlich nutzbar)
- \* Zentralheizung
- \* Denkmalgeschützter Altbau im Martinsviertel



Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## Tutto sulla posizione

Darmstadt als die viertgrößte Stadt Hessens genießt den überregionalen Zusätzlichen zu der idealen Verkehrsanbindung sowie den infrastrukturellen und kulturlandschaftlichen Qualitäten ist die Stadt insbesondere auch durch das junge, familienfreundliche Umfeld und dem hohen Freizeitwert mit viel Grün für die Kaufinteressenten besonders attraktiv. Die Wohnung selbst liegt in einem der beliebtesten Wohnviertel Darmstadts. Das Martinsviertel ist vor allem aufgrund der zentralen Lage, mit allen fußläufig erreichbaren strukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und des besonderen Flairs, der um die Jahrhundertwende errichteten Wohnhäuser, für viele Menschen äußerst attraktiv. Auch die direkte Nähe zum "Herrngarten" oder zum Darmstädter "Bürgerpark" sowie zur Technischen Universität, machen diese Lage so begehrenswert.

Codice oggetto: 25005064 - 64289 Darmstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 129.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25005064 - 64289 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)