

Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

# Gepflegte EG-Wohnung mit großer Terrasse und Grünfläche

Codice oggetto: 26005003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26005003
Superficie netta	ca. 62 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.07.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà





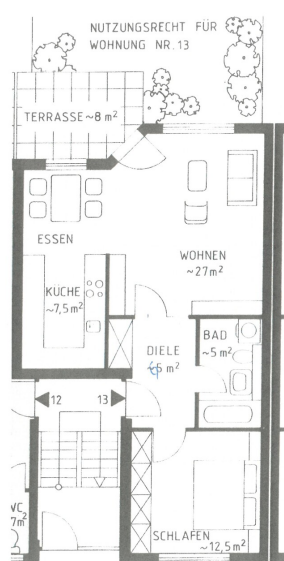
Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## La proprietà



**Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Waldrandlage auszeichnet. Die angebotene Einheit ist aktuell unvermietet und somit kurzfristig bezugsbereit.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, die sich auf einen großzügigen Wohn-/Ess-/Kochbereich sowie ein Schlafzimmer verteilen. Der offene Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Einrichtungslösungen und ermöglicht ein komfortables Wohnen. Eine breite Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Der angrenzende Küchenbereich fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ausreichend Platz für Kochen und Essen.

Das ansprechende Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne vervollständigt das gelungene Raumprogramm.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die eigene Grünfläche steht Ihnen für Gemüse, Blumen oder Pflanzen zur Verfügung. Die Waldrandlage bietet Ihnen zusätzlich den direkten Bezug zur Natur.

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragen-Stellplatz zur Verfügung.



Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## Dettagli dei servizi

- \* Gute und ruhige Lage am Waldrand
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- \* Fußbodenheizung
- \* Terrasse mit eigener Grünfläche
- \* Tiefgaragen-Stellplatz

**Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in Alt-Kranichstein, direkt am Wald bzw. Feld und nur einen kurzen Spaziergang vom Kranichsteiner Schloss und dem Steinbrücker Teich entfernt.

Ärzte, Apotheken und div. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, die Innenstadt von Darmstadt in wenigen Fahrminuten.

Kranichstein ist durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 des ÖPNV an die Darmstädter Innenstadt angeschlossen. Zusätzlich besteht eine Busverbindung mit den Linien H und U in Richtung Innenstadt. Von der Haltestelle Bahnhof Kranichstein fahren Nahverkehrszüge über Dieburg nach Aschaffenburg und über den Nordbahnhof zum Darmstädter Hauptbahnhof und von dort zum Wiesbadener und Mainzer Hauptbahnhof.

Kranichstein verfügt über vier Kindergärten, einen Waldkindergarten, zwei Kindertagesstätten, einen Kinderhort sowie eine integrierte Gesamtschule.

**Codice oggetto: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 26005003 - 64289 Darmstadt / Kranichstein – Kranichstein

## 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)