

Darmstadt / Eberstadt

# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung

*Codice oggetto: 26005011*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26005011 - 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: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26005011	Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Superficie netta	ca. 164 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1960	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 78 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlichen Geschäftsräumen. Das ursprüngliche Baujahr wird auf ca. 1912 geschätzt und wurde in ca. 1960 umfangreich umgebaut und erweitert. Die Wohnfläche verteilt sich auf die OG-Wohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> und auf den Geschäftsbereich im EG mit ca. 63 m<sup>2</sup>.

Das Haus überzeugt durch sein repräsentatives, offenes sowie wohnliches Treppenhaus, das den klassischen Charakter der Immobilie unterstreicht und um das alle Zimmer angeordnet sind:

Das großzügige und helle Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Ostbalkon, das Tageslicht-Bad mit Dusche sowie die geräumige Küche. Der nachträglich errichtete, eingewachsene Balkon nach Westen ist von den beiden ansprechenden Schlafzimmern begehbar.

Von hier aus haben Sie einen schönen Blick in den gepflegten Garten.

Ein zusätzlicher Kamin ist für einen evtl. gewünschten Einbau eines Holzofens vorhanden.

Die separaten Geschäftsräume im Erdgeschoss verfügen über eine Diele, ein WC, eine Küche und 3 helle Zimmer.

Mit wenigen Handgriffen ist es auch möglich, die beiden Einheiten zu vereinen (Leichtbauwände).

Der eingewachsene Gartenbereich bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Abgerundet wird das durchdachte Raumkonzept mit einer Einzelgarage und einem zusätzlichen Stauraum.

**Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Dettagli dei servizi

- \* Repräsentatives Wohn-Treppenhaus
- \* Großes, helles Wohn-/Esszimmer mit Ostbalkon
- \* Außergewöhnliche Raumaufteilung
- \* Großzügiger, eingewachsener Balkon nach Westen
- \* Geschäftsräume mit eigenem Eingang
- \* Gepflegter kleiner Garten
- \* Einzelgarage

**Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich unweit des Eberstädter Zentrums in der Heidelberger Landstraße.

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 22.000 Einwohnern, der im Süden der Stadt liegt und im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim und im Westen an die Gemeinde Pfungstadt grenzt.

Südöstlich von Eberstadt befindet sich die Burg Frankenstein. Hier beginnt der Blütenweg.

Es gibt einen kleinen Bahnhof. Hier bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Frankfurt über Darmstadt. Mit der Straßenbahnlinie 1 gelangen Sie zum Hauptbahnhof, mit der Linie 6 bzw. 8 gelangen Sie nach Seeheim-Jugenheim, Alsbach-Hähnlein und Darmstadt. Die Linie 7 fährt direkt zum Luisenplatz nach Darmstadt. Innerhalb des Stadtteils und nach Pfungstadt und Mühlthal verkehren Linienbusse.

Eberstadt liegt am Kreuzungspunkt der B 3 mit der B 426. Außerdem haben Sie Anschluss zur A5.

Außerdem bietet Eberstadt mit sozialen Einrichtungen, Vereinen, Sport- und Freizeitstätten, einem großen Freibad sowie Bildungseinrichtungen viele Möglichkeiten, um Sport, Hobby, soziales Engagement und Freizeitaktivitäten zu pflegen. Als Naherholungsgebiet erfreut sich die umliegende Landschaft größter Beliebtheit.

Auch an Schulen ist viel geboten. Es gibt 5 Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankenschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule, Freie

Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe, Gutenbergschule). In Seeheim-Jugenheim befindet sich noch das Schuldorf Bergstraße mit internationaler Schulform.

Internationale Firmen (z.B. Goldwell, KAO Corporation, Software AG) haben Eberstadt weit über die Region und Europas Grenzen hinaus bekannt gemacht.

**Codice oggetto: 26005011 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26005011 - 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)