

**Darmstadt / Eberstadt**

# Sofort verfügbar, 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

***Número da propriedade: 26005017***



**PREÇO DE COMPRA: 335.000 EUR • ÁREA: ca. 76 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26005017	Preço de compra	335.000 EUR
Área	ca. 76 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2002
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1986	Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	104.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.04.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986

Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## O imóvel



**Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Uma primeira impressão

Willkommen zu dieser ansprechenden Etagenwohnung aus dem Baujahr 1986, die sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses befindet. Auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gut durchdachtes Wohnambiente mit drei gut geschnittenen Zimmern.

Zwei davon lassen sich flexibel nutzen – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder praktisches Arbeitszimmer. Das dritte Zimmer bietet ausreichend Raum für ein großzügiges Wohnzimmer, in dem Sie entspannte Stunden verbringen oder Gäste empfangen können. Dank der Rollläden an allen Fenstern lassen sich Licht- und Sichtverhältnisse individuell steuern.

Ein modernes Komfortmerkmal dieser Wohnung ist die Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und das Raumklima angenehm gestaltet. Das Badezimmer ist funktional geplant und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der den Wohnraum nach draußen erweitert und zusätzliche Möglichkeiten für Erholung oder geselliges Verweilen bietet.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und sofort bezugsbereit, sodass Sie Ihren Wohnbereich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Gleichzeitig eignet sie sich hervorragend als Kapitalanlage, da sie unkompliziert vermietbar ist.

Ein weiterer Vorteil ist der eigene Abstellraum im Keller, der ausreichend Stauraum für Haushaltsgegenstände, saisonale Dinge oder persönliche Gegenstände bereitstellt.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand, und die gemeinschaftlichen Bereiche sind ordentlich, sodass ein angenehmes Wohnumfeld entsteht. Der Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoss erfolgt über das gepflegte Treppenhaus.

Zusammengefasst präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Wohnlösung für alle, die Wert auf durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und zusätzlichen Wohnkomfort legen. Die Kombination aus Fußbodenheizung, Balkon und praktischem Abstellraum macht diese Wohnung besonders interessant.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von dem Potenzial und der Atmosphäre dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Detalhes do equipamento

- \* Gepflegtes Mehrparteienhaus
- \* Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
- \* Fußbodenheizung
- \* Balkon
- \* Rollläden an allen Fenstern
- \* Eigener Abstellraum im Keller

**Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Tudo sobre a localização

Darmstadt-Eberstadt vereint auf besondere Weise die Nähe zur Stadt mit einem Leben im Grünen. Mit etwa 22.000 Einwohnern zählt der südlich gelegene Stadtteil zu den gefragten Wohnlagen Darmstadts und überzeugt durch seine angenehme Atmosphäre sowie eine hohe Lebensqualität. Direkt vor der Haustür eröffnen sich attraktive Naherholungsgebiete – darunter der idyllische Blütenweg mit beeindruckendem Blick zur Burg Frankenstein, einem beliebten Ausflugsziel in der Region.

Auch infrastrukturell ist Eberstadt bestens aufgestellt: Der eigene Bahnhof schafft schnelle Verbindungen unter anderem nach Frankfurt am Main, Heidelberg und Mannheim. Straßenbahnlinien sorgen für eine direkte Anbindung an die Darmstädter Innenstadt, während die Nähe zu den Bundesstraßen B3 und B426 sowie zur Bundesautobahn A5 eine flexible Mobilität mit dem Auto ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz innerhalb des Stadtteils und in die umliegenden Orte.

Darüber hinaus bietet Eberstadt vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein großzügiges Freibad sowie zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen. Familien schätzen besonders das umfangreiche Bildungsangebot mit mehreren Grundschulen, weiterführenden Schulen und dem renommierten Schuldorf Bergstraße in unmittelbarer Nähe.

**Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Outras informações

**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. 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.

**Número da propriedade: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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