

Darmstadt / Eberstadt

# Preisreduzierung: Maisonette-ETW mit Terrasse und Balkon

Objektnummer: 25005001



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

**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25005001               |
| Wohnfläche   | ca. 103 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1993                   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 379.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Maisonette  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 8 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon   |

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 127.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.02.2028      | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1993                        |

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonettewohnung aus dem Baujahr 1993, die sich durch eine attraktive Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale auszeichnet. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den einladenden Wohnbereich, der das Herzstück der Immobilie bildet. Hier sorgt ein gemütlicher Holzofen nicht nur in der kalten Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung verfügt des Weiteren über eine großzügige Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien genutzt werden kann. Sie bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und macht die Maisonette besonders attraktiv für all jene, die Wert auf einen zusätzlichen Außenbereich legen. Das Tageslichtbad ist praktisch ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Die Fußbodenheizung sorgt hier wie auch in anderen Räumen für eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine zentrale Heizungsanlage aus der letzten Modernisierung im Jahr 2015, die die Immobilie auf dem aktuellen Stand der Technik hält. Bemerkenswert ist zudem die Raumaufteilung: Die drei Schlafzimmer bieten sich für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Maisonette verteilt sich über zwei Etagen und schafft dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre mit einem klaren, offenen Charakter. Für Fahrzeuge steht ein Stellplatz in Form eines Duplex zur Verfügung, das komfortables Einparken ermöglicht. Es ist zu beachten, dass im Angebot keine Küche enthalten ist, sodass neue Eigentümer hier ihre eigenen Vorstellungen umsetzen können, um das Herzstück der Küche nach ihren Wünschen zu gestalten. Sie bietet eine perfekte Basis für Individualisten und Familien, die eine Kombination aus zentraler Lage und wohnlichem Komfort suchen. Die Möglichkeit zur Besichtigung über einen zuvor vereinbarten Termin ist gegeben und erlaubt es Interessierten, sich von der ansprechenden Wohnqualität selbst zu überzeugen. Zusammenfassend bietet diese Wohnung beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen, sei es für Paare, Singles oder eine Familie. Die Ausstattung sowie die durchdachte Gestaltung des Wohnraumes machen die Immobilie zu einem attraktiven Wohnobjekt für Käufer, die das Besondere schätzen. Seien Sie herzlich eingeladen, einen persönlichen Eindruck vor Ort zu gewinnen.

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Ausstattung und Details

- \* Wohnzimmer mit Holzofen
- \* Terrasse
- \* Tageslichtbad
- \* Balkon
- \* Im Angebot ist keine Küche beinhaltet
- \* 1 Stellplatz (Duplex)

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Alles zum Standort

Darmstadt - Eberstadt 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. 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, Frankensteinerschule, 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.

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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 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.

Objektnummer: 25005001 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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