

Darmstadt

Bestlage im Steinbergviertel!

CODE DU BIEN: 25005016www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.900.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.632 m²

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005016
Surface habitable	ca. 220 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.900.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 135 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	215.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

Une première impression

Exklusives Anwesen mit parkähnlichem Garten Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Einfamilienhaus, das im Jahr 1963 erbaut und im Jahr 2000 umfassend modernisiert wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m² und einer beachtlichen Grundstücksfläche von ca. 2.632 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für vielseitige Nutzungen und individuellen Wohnkomfort. Die qualitativ hochwertige Lage im begehrten Steinbergviertel spiegelt die Vorzüge dieser Unternehmervilla wider und garantiert eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur. Das Herzstück der Villa bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit großen Fensterfronten ausgestattet ist. Diese sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre, sondern eröffnen auch einen beeindruckenden Ausblick auf den gepflegten Garten. Ergänzt wird dieser Wohnbereich durch elektrische Rollläden, die höchsten Komfort gewährleisten. Die durchdachte und gelungene Raumaufteilung bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten schaffen. Zwei moderne Badezimmer runden das komfortable Wohnkonzept ab. Für erholsame Stunden lädt eine große Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung ein, die nahtlos in den parkähnlichen Garten übergeht. Dieser überzeugt durch seine weitläufige Gestaltung und bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung. Weiteren Komfort bietet die Immobilie durch eine Doppelgarage und zwei zusätzlich verfügbare Außenstellplätze. Eine Alarmanlage sorgt für ein weiteres Plus an Sicherheit und Schutz. Besonders hervorzuheben ist das Indoor-Schwimmbad, welches das Angebot dieser hochwertigen Villa abrundet und zu einem ganzjährigen Badevergnügen einlädt. Im Zuge der Modernisierungen wurde auch eine Solaranlage installiert, die zu einer effizienten Energienutzung beiträgt und die zentrale Heizungsanlage optimal ergänzt. Die Ausstattung der Villa entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und wurde stets gepflegt und instandgehalten. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine einzigartige Gelegenheit in einer der besten Lagen des Steinbergviertels. Mit ihrer hervorragenden Ausstattung und großzügigen Raumaufteilung eignet sich die Villa ideal für Familien oder Unternehmer, die Wert auf Qualität und eine exzellente Lage legen. Potenzielle Käufer erwartet eine Immobilie mit hohem Wohnwert und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um diese besondere Gelegenheit näher kennenzulernen und sich von den Vorzügen dieser herausragenden Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

Détails des commodités

- * Toplage im Steinbergviertel
- * Großzügiges Wohn-/Esszimmer
- * Große Fensterfronten
- * Elektrische Rollläden
- * Große Terrasse nach Süd-Westen
- * Idyllischer parkähnlicher Garten
- * Indoor Schwimmhalle
- * Garage und Freiplätze

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

Tout sur l'emplacement

Das Steinbergviertel zieht sich vom Jüdischen Friedhof im Westen bis zur Nieder-Ramstädter-Straße und endet am Böllenfalltorstadion im Osten. Das Steinbergviertel glänzt nicht nur durch seine kurze Anbindung an die Innenstadt, es wird außerdem von zahlreichen Einzelhäusern geprägt. Die Kraftsruhe sowie andere Naturdenkmäler gehören zu diesem Viertel. Die täglichen Dinge des Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheke, usw. sind ebenfalls in Gehnähe. Zum Odenwald in ca. 10 min. und an die Bergstraße in ca. 15 min. per Auto. Sehr gute Verkehrsverbindungen, gute Anbindungen an die Autobahnen.

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 215.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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 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.

CODE DU BIEN: 25005016 - 64285 Darmstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com