

Darmstadt

## Nahe der Lichtwiese, modernes EFH im Villenstil

???????? ??????????: 25005004



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

???? ??????: 1.149.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 400 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25005004 - 64287 Darmstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 25005004             |
| ???????????         | ca. 150 m²           |
| ????? ??????        | ????????????? ?????  |
| ?????????           | 5                    |
| ????????????? ???   | 3                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 2                    |
| ????? ????????????? | 1960                 |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????     |
|                     | ????? ?????????????, |
|                     | 1 x ???????          |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????         | 1.149.000 EUR                                                                         |
| ??????                | ?????????????                                                                         |
|                       | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????  | 2022                                                                                  |
| ?????????             | ????????                                                                              |
| ?????????????         |                                                                                       |
| ????????????????????? | ca. 85 m²                                                                             |
| ??????                |                                                                                       |
| ????????              | ?????????, WC                                                                         |
|                       | ?????????????, ?????,                                                                 |
|                       | ?????????????????                                                                     |
|                       | ?????????, ??????????                                                                 |

??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                                          | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????? ???????<br>????????????                                            | 267.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 03.11.2034           | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2006           |



??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ???????



??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????





??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????





??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????





??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????





??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????





??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????





??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25005004 - 64287 Darmstadt

?? ????????



**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)



??????? ?????????: 25005004 - 64287 Darmstadt

## ??? ?????? ???????????

Dieses hochwertige und modernisierte Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1960 erbaut und 2013 & 2015 umfangreich saniert und modernisiert, bietet eine harmonische Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und praktischer Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück, bietet dieses Objekt ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage, optimal für diejenigen, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur schätzen. Die umfassende Sanierung im Jahr 2013 & 2015 bildet die Grundlage für die hochwertige Ausstattung, die in jeder Ecke des Hauses zu spüren ist. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein offener Flur, der einen nahtlosen Übergang zum großzügigen Wohn- und Essbereich bietet. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Raum für kulinarische Aktivitäten. Drei helle und gut geschnittene Schlafzimmer bieten Rückzugsorte zum Entspannen und Erholen. Zwei moderne Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und verhindern morgendlichen Stau. Besonders erwähnenswert ist der Balkon im Obergeschoss, der den Blick in die Umgebung freigibt und zusätzliche frische Luft direkt ins Haus bringt. Hervorzuheben ist auch die große Holz-Terrasse, die direkt Zugang zum gepflegten, eingewachsenen Garten bietet. Der Garten und die Holzterrasse wurden 2015 komplett neu angelegt und gestaltet und laden zu entspannenden Stunden im Freien ein und bieten genug Platz für individuelle Gestaltungsideen. Zu den weiteren Vorteilen dieser Immobilie zählen eine praktische Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Diese Merkmale machen das Haus zu einer idealen Wahl für Familien oder Paare, die Wert auf eine Kombination von Komfort, Ruhe und Zentralität legen. Die gehobene Ausstattungsqualität erfüllt auch anspruchsvolle Wohnansprüche und ist Zeugnis der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Dieses Haus stellt eine hervorragende Option für all jene dar, die ein bezugsfertiges Objekt suchen, das sowohl durch seine Lage als auch durch seine Innenausstattung überzeugen kann. Interessiert? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Vielseitigkeit dieses Hauses überzeugen!

??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

???????????????? ???? ?????????

- \* Ruhige und zentrale Lage
- \* Komplettsanierung in 2013 & 2015
- \* Hochwertige Ausstattung
- \* Moderne Einbauküche
- \* Balkon im OG
- \* Große Holz-Terrasse mit Zugang zum Garten
- \* Eingewachsener, herrlicher Garten
- \* Garage
- \* Stellplatz

??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

??? ??? ??? ???????????

Darmstadt ist die viertgrößte Stadt Hessens mit ca. 155.000 Einwohnern und liegt sehr zentral im Rhein-Main-Gebiet. Die Immobilie befindet sich nicht weit von der Innenstadt entfernt. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Die Bundesautobahnen A5/A67 sind in ca. 5 Minuten zu erreichen. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen in einer halben Autostunde erreichbar. Darmstadt ist nicht nur eine schöne, sondern auch eine jugendlich und intellektuell geprägte Stadt. Mit ihren vielen Instituten und Forschungszentren hat sie sich traditionell der Wissenschaft und Forschung verschrieben. Viele Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild. Darmstadt ist auch für seine architektonisch einmaligen Jugendstilgebäude überregional bekannt. Die Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe wurde anfang des 20. Jahrhunderts begründet, eine bemerkenswerte Attraktion mit wertvollen Bauwerken, gekrönt vom Hochzeitsturm. Kein Wunder, dass man hier gern wohnt und arbeitet- in einem soliden, gewachsenen Umfeld mit allem, was man zum Leben braucht. Zahlreiche Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs, Schwimmbäder runden die Freizeitgestaltung ab.



??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 267.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 25005004 - 64287 Darmstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)