Darmstadt – Bessungen

Einzigartige ETW in grüner Idylle in Bessungen

Número da propriedade: 25005020A

PREÇO DE COMPRA: 1.125.000 EUR • **ÁREA:** ca. 121 m^2 • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

- 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: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Numa vista geral

Número da propriedade	25005020A
Área	ca. 121 m²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1905

Preço de compra	1.125.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	09.05.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	96.20 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

O imóvel

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Uma primeira impressão

Sanierte Altbauwohnung mit zusätzlich großzügigen Gartengrundstück von ca. 491 m².

Diese einzigartige ETW befindet sich im beliebten Stadtteil Alt-Bessungen und bietet eine Wohnfläche von etwa 121 m². Die im Jahr 1905 erbaute Immobilie befindet sich in einem Hinterhaus mit Ensembleschutz, das zwischen 2017 und 2023 umfassend saniert und modernisiert wurde. Diese Maßnahmen wurden mit viel Liebe zum Detail durchgeführt, um den charmanten Altbauflair zu bewahren, während gleichzeitig moderne Elemente integriert wurden.

Diese Immobilie bietet nicht nur hochwertiges Wohnen in einem modernisierten Altbau, sondern auch ein zusätzliches großes Gartengrundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Dank der kürzlich abgeschlossenen Sanierungsarbeiten müssen Sie sich um Modernisierungs- maßnahmen keine Gedanken machen und können direkt einziehen und die Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie genießen.

Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Der große Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine offene Gestaltung. Von hier aus gelangt man direkt zu den zwei Holzterrassen sowie dem eigenen Garten, der viel Platz für Erholung im Freien bietet.
Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das zusätzliche, weitläufige Gartengrundstück, welches ideal ausgerichtet ist und einen idyllischen Außenbereich abseits der Straßenzüge bietet. Auf diesem befindet sich ein ca. 125 m² großes loftartiges Backsteingebäude, das als großflächige Abstellmöglichkeiten zur Verfügung steht.

Die Wohnung ist mit einer modernen LEICHT-Küche inklusive Bora-Muldenabzug ausgestattet, die sich perfekt in das gehobene Ausstattungsniveau der gesamten Immobilie einfügt. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt für optimalen Wohnkomfort in allen Räumen.

Ebenfalls gehört zu der Immobilie ein aktuell als Fahrrad- und Motorradgarage genutztes ca. 30 m² großes Lagerhaus sowie zwei separate Kellerräume. Direkt an die Wohnung angeschlossen befindet sich auf dem Nachbargrundstück zwei angemietete überdachte Pkw-Stellplätze mit separatem Zugang und einer Wallbox.

Insgesamt ist diese Altbauwohnung in Alt-Bessungen ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz, die gleichzeitig den Komfort moderner Ausstattung schätzen. Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie zu überzeugen.

Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:
2017:
- Sanitär- und Elektroleitungen
- Fenster + Fensterbänke + Rollläden
- Fußbodenheizung sowie Heizkörper
- Dach (Dämmung etc.)
- Terrassen (Holzdielen)
- Fassade
- Gartenbepflanzung
2018:
- Kücheneinbau
- Vordach Eingang
- ESG-Sicherheitsglas nach Maß
- Verfugungen sämtlicher Klinkerwände (Wohnung, Hof, Fahrradraum)
2021:
- Neuaufbau Mauer im Außenbereich
2023:
- Garten: Bewässerungssystem, Beleuchtung,
Bepflanzungen

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Detalhes do equipamento

* Einzigartige Altbau-Wohnung im beliebten Alt-Bessungen
* Hochwertige Sanierung von 2017 bis 2023
mit viel Liebe zum Detail (Erhaltung des Altbau-Flairs)
* Großer Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zu den Terrassen, Garten und Bestandsgebäude
* 2 Holzterrassen in Ost- und Südausrichtung mit eigenem Garten
* Zusätzlich angrenzendes Gartengrundrundstück mit Nebengebäude
* Hochwertige Ausstattung
* Moderne LEICHT-Küche mit Bora-Muldenabzug
* Fahrrad-Abstellraum

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Tudo sobre a localização

Bestlage Bessungen:
Die Lage im Hinterhaus im Herzen des beliebten Stadtteils garantiert eine nachhaltige wertbeständige Investition in der stets gesuchten Stadtlage Alt-Bessungen.

Das Stadtzentrum erreicht man in ca. 12 Minuten zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im direkten Umfeld sowie urige Gaststätten und Kneipen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Es gibt eine Grundschule und zwei Gymnasien in der näheren Umgebung sowie die Musikhochschule.

Universität und Hochschule sind mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist gegeben: zwei unterschiedliche Straßenbahnhaltestellen sind in 2 Minuten zu Fuß entfernt, sowie der Orangerie-Park.

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 96.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

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