

Darmstadt – Arheilgen

# Modernes RMH mit wunderschönem Garten

Objektnummer: 24005032



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

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 210 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

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

Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005032
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	201.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.06.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





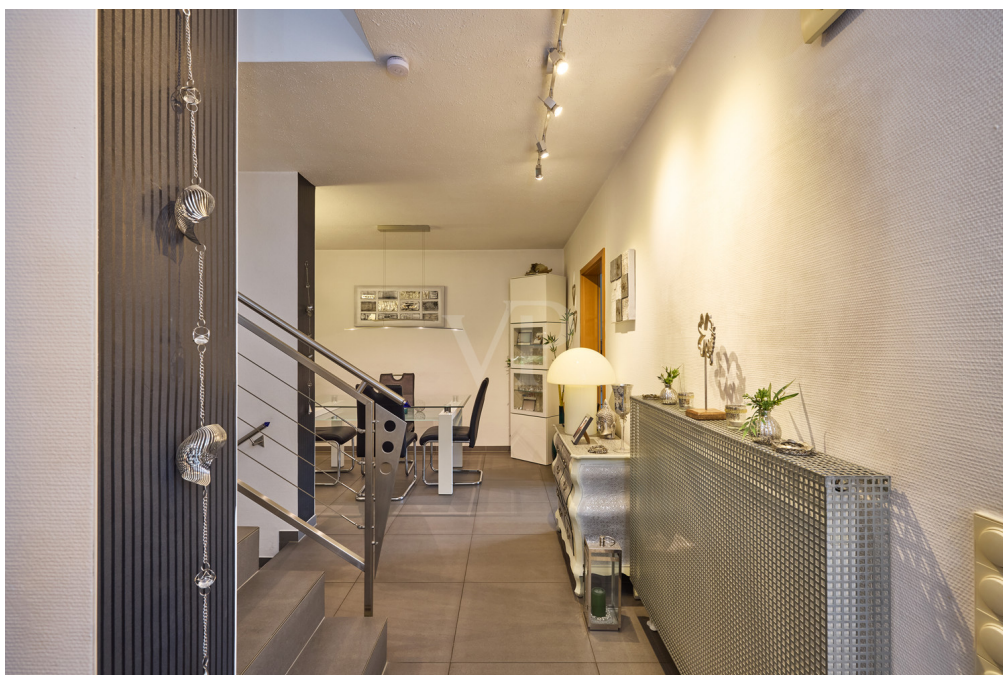
Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenmittelhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Arheilgen. Die Immobilie besticht durch den gepflegten Zustand und die besondere Raumaufteilung. Das Haus empfängt Sie mit einem geräumigen Dielenbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Weiter geht es in den gemütlichen Essbereich mit angrenzender, moderner Küche. Über ein paar Treppenstufen erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer und über die teilüberdachte Terrasse den wunderschön eingewachsenen und sehr gepflegten Garten. Im praktischen Gartenhaus können die Gartengeräte untergebracht werden. Das erneuerte Gäste-WC vervollständigt das gelungene Raumprogramm auf dieser Ebene. Im Obergeschoss erwarten Sie drei ansprechende Zimmern, die zur vielfältigen Nutzung zur Verfügung stehen. Ein Raum ist durch den nachträglich als Wintergarten umgebaute Balkon sehr gemütlich und hell. Selbstverständlich gibt es auch auf dieser Etage ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Eine Einzelgarage im Garagenhof bietet Platz für Ihr Auto und ist im Kaufpreis inkludiert. Die Zuwegung ist Gemeinschaftseigentum. Dank seiner gelungenen Raumaufteilung eignet sich das Reihenmittelhaus ideal für Paare und Familien, die ein Zuhause in angenehmer Umgebung suchen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus modernem Wohnkomfort, guter Lage und einem schönen Garten.

Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Ausstattung und Details

- \* Beliebte und verkehrsgünstige Lage in Arheilgen
- \* Sehr gepflegtes Haus
- \* Gelungene Raumaufteilung in Split-Level-Bauweise
- \* Großzügiges Wohnzimmer
- \* Moderne Einbauküche
- \* Wunderschön angelegter Garten mit teilüberdachter Terrasse und Freisitz
- \* Einzelgarage (Garagenhof) - Zuwegung = Gemeinschaftseigentum

Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Alles zum Standort

Das gepflegte und moderne Reihenmittelhaus liegt im beliebten Stadtteil Arheilgen im Norden Darmstadts. Dank seiner perfekten Verkehrsanbindung und sehr guter örtlicher Infrastruktur ist Arheilgen ein attraktiver Wohnstandort mitten in dem wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Sehr zentral und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt, jedoch auch exzellent mit der Straßenbahn an die Darmstadt-City angebunden. Kindergarten und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Freizeitangebote sind sehr vielfältig. So hat das Naturfreibad Arheilger Mühlchen einen besonderen Charakter. Es liegt ruhig und idyllisch mitten im Grünen. Mehrere Tennisplätze, das Sportzentrum des SG Arheilgen und die Rollschuhbahn am Seegarten bieten genügend Möglichkeiten für sportlich Interessierte. Eisenbahnfreunde haben in unmittelbare Nähe das berühmte Eisenbahnmuseum Darmstadts vor der Tür. Von Arheilgen aus hat man eine sehr gute Anbindung an die A5, A67 und A661. Der S-Bahnanschluss bringt Sie direkt und schnell nach Frankfurt und ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 201.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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 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: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## 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)