

Darmstadt

# Helle ETW mit Balkon im Verlegerviertel

Objektnummer: 24005054



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

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

Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005054
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	104.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2027	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



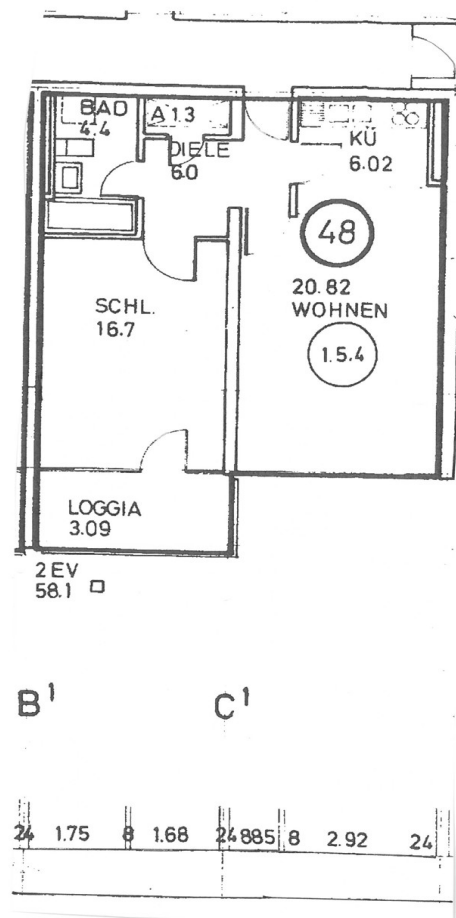
Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine helle Etagenwohnung im Verlegerviertel, die sowohl durch ihre zentrale Lage als auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung besticht. Die Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit einer Küche (nicht eingebaut) sowie einem geräumigen Schlafzimmer. Von hier aus ist der großzügige Balkon Richtung Süden erreichbar mit genügend Platz für eine Sitzgelegenheit und einem tollen Blick über die Dächer der Stadt. Die große Fensterfront im Wohnbereich sorgt für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Das innliegende Wannenbad ist funktional gestaltet und bietet alles, was man für den täglichen Gebrauch benötigt. Dank der gelungenen Raumaufteilung ist die Wohnung ideal für Singles oder Paare geeignet. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungs-/sanierungsbedürftigen Zustand in einem Mehrfamilienhaus, die mit einem Personenaufzug bequem erreichbar ist. Zudem ist ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz in einem Duplex-System im Kaufpreis enthalten.



Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Ausstattung und Details

- \* Zentrale Lage
- \* Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- \* Helle Räume
- \* Schöner Balkon mit Weitblick
- \* Aufzug
- \* Tiefgaragen-Stellplatz (Duplex)

Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Verlegerviertel mit kurzen Wegen zum Hauptbahnhof, der Hochschule und in die City. Die Bushaltestelle der Linie H an der Holzhofallee ist in direkter Nähe sowie die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 und 7. Zahlreiche Restaurants mit internationaler Küche ebenso wie ein Hotel befinden sich in direkter Nähe. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, wie Aldi, Lidl, Real und Rewe sind fußläufig zu erreichen. Auch ist die Innenstadt in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Dort befinden sich viele Shopping-Möglichkeiten. Die Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich innerhalb von ca. 15 Gehminuten. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt bietet ein umfangreiches Kultur- & Unterhaltungsangebot mit Universität, Museen, Staatstheater, u.v.m.

Objektnummer: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 104.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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: 24005054 - 64295 Darmstadt

## 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)