

Darmstadt

# Stadt-ETW mit Balkon

Objektnummer: 24005004



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

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

Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005004	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Baujahr	1961	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.02.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



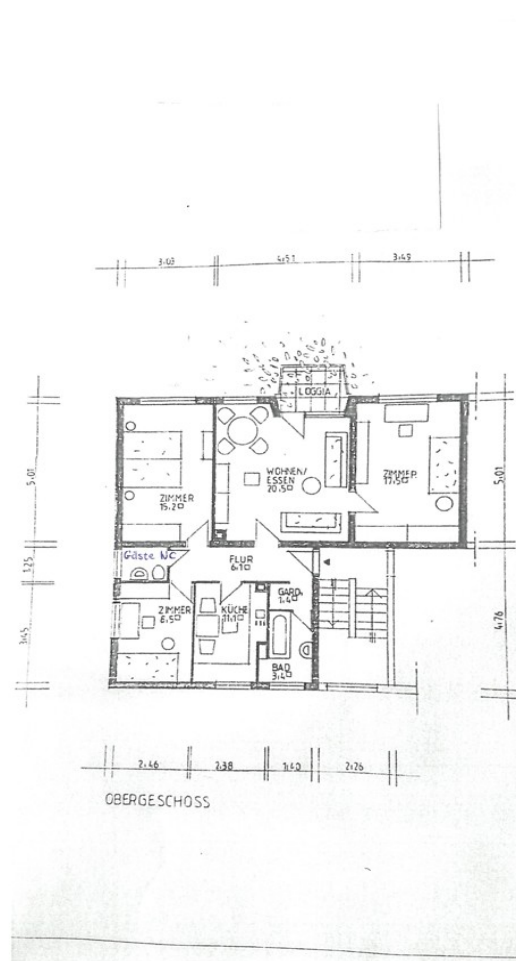
Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005004 - 64285 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: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Ein erster Eindruck

Gemütliches Zuhause in zentraler Lage Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung im Herzen der Stadt präsentieren zu können, welche vermietet ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Das Objekt befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1961 errichtet wurde und sich in einem guten und gepflegtem Zustand im 2. OG befindet. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Das Highlight der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Hier können Sie die Abendsonne genießen und den Ausblick über die Stadt bewundern. Der Balkon ist groß genug, um einen Tisch und Stühle für gemütliche Abende im Freien zu platzieren. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die beide über ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank verfügen. Eines der Schlafzimmer bietet einen weiteren Zugang zum Balkon, während das andere einen schönen Blick auf den begrünten Innenhof hat. Hier können Sie in Ruhe entspannen und dem Alltag entfliehen. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit integrierter Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihr tägliches Wohlbefinden benötigen. Die Wohnung bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und der gemütlichen Atmosphäre perfekt für Paare, Familien oder Kapitalanleger geeignet ist. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Ausstattung und Details

- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Großzügiger Wohn-/Essbereich
- \* Balkon
- \* Einbauküche
- \* u.v.m.

Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Alles zum Standort

Darmstadt, zentral in Hessen gelegen, beeindruckt durch eine ausgezeichnete Anbindung an Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr. Die Stadt bietet nicht nur historisches Flair, sondern auch eine lebendige Kulturszene und eine vielfältige Gastronomie. Die Nähe zum Odenwald und zahlreiche Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die renommierte Technische Universität, Museen und kulturelle Veranstaltungen prägen die intellektuelle Atmosphäre. Darmstadt liegt nur eine kurze Fahrstrecke von Frankfurt entfernt und profitiert somit von der Nähe zum internationalen Flughafen und den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Rhein-Main-Gebiets. Mit einer erstklassigen Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten ist Darmstadt ein attraktiver Wohnort für diejenigen, die urbanes Leben mit Natur und Kultur verbinden möchten. Diese Wohnung befindet sich in perfekter Lage, nur einen Katzensprung von der belebten Innenstadt Darmstadts entfernt. Der Bahnhof Darmstadt Süd sowie ein REWE-Supermarkt und ein Bäcker sind bequem zu Fuß erreichbar. In der direkten Umgebung finden Sie auch das Krankenhaus Agapläsion Diakoniekrankenhaus und das Polizeipräsidium Südhessen.

Objektnummer: 24005004 - 64285 Darmstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24005004 - 64285 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)