

Darmstadt

# Schöner Wohnen am Park

Objektnummer: 25005009



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 383 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

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

Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25005009               | Kaufpreis                  | 849.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 203 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 7                      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4                      | Modernisierung / Sanierung | 2021  |
| Badezimmer   | 2                      | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Baujahr      | 1969                   | Bauweise                   | Massiv  |
| Stellplatz   | 2 x Garage             | Nutzfläche                 | ca. 73 m <sup>2</sup>   |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 208.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.08.2033     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2021                        |



Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> auf einem etwa 384 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Einfamilienhaus im Bungalowstil ist 1969 erbaut und in einem guten Zustand, wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert, wobei eine neue Gas-Brennwert-Heizung installiert wurde. Bereits 2017 erfolgte eine Flachdacherneuerung. Die zentrale Lage und der Blick ins Grüne verleihen der Immobilie ein reizvolles Ambiente. Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, eignet sich dieses Haus ideal für Familien oder jene, die zusätzlichen Raum für Gäste oder ein Home-Office benötigen. Die tatsächliche Raumaufteilung überzeugt durch eine durchdachte Planung und eine komfortable Nutzung der Wohnfläche. Drei Badezimmer bieten ausreichend Kapazitäten, um den morgendlichen Trubel zu entzerren. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gepflegten, qualitativen hohen Standard. Der Wohnbereich ist sowohl großzügig als auch funktional gestaltet und bietet einen angenehmen Rückzugsort für die ganze Familie. Ein Highlight ist der offene Wohn-/Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Von dort aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die sich ideal für entspannte Abende im Freien eignet. Im Zwischengeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer, die durch großzügige Fenster mit viel Tageslicht durchflutet werden. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Die Immobilie ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die für eine angenehme Wärmeverteilung im ganzen Haus sorgt. Diese wurde erst 2021 umfassend erneuert, was nicht nur Energieeffizienz, sondern auch zeitgemäßen Komfort sichert. Die Außenanlage des Hauses ist pflegeleicht gestaltet und bietet dennoch genügend Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, sei es für Gartenliebhaber oder Familien, die einen Spielbereich für Kinder schaffen möchten. Nicht zuletzt überzeugt die Lage des Objekts. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsverbindungen sind in der Nähe vorhanden und machen die Immobilie zu einem praktischen und ansprechenden Lebensmittelpunkt. Insgesamt bietet diese Immobilie alle Voraussetzungen für ein komfortables und entspanntes Wohnen. Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit für eine Besichtigung zu nutzen. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Ausstattung und Details

- \* Wunderschöner Blick ins Grüne
- \* Sehr gepflegte Räumlichkeiten
- \* Gelungene Raumaufteilung, großzügige und helle Wohnräume
- \* Vollständig unterkellert für zusätzlichen Stauraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, als Einliegerwohnung mit eigenem Zugang nutzbar
- \* 1 Terrasse und pflegeleichter Garten für entspannte Stunden im Freien
- \* 2 Einzel-Garagen mit elektrischem Torantrieb und Strom für Wallbox ist bereits vorbereitet



Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Alles zum Standort

Im östlichen Wohngebiet von Darmstadt liegt das beliebte Komponistenviertel. Es ist eine der besten Wohnlagen in Darmstadt und daher auch sehr gefragt. Das Komponistenviertel besitzt eine hervorragende Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, eine nahe Grundschule, mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch und eine gute Busverbindung in die nahe gelegene Innenstadt. Der Bürgerpark Nord lädt zu schönen Spaziergängen ein und im nahegelegene Nordbad kann man entspannt schwimmen gehen. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem eigenen Fahrzeug leicht zu erreichen. Beliebte Naherholungsgebiete von Darmstadt sind die Rosenhöhe, zu Fuss in 15 Minuten und das Oberwaldhaus befindet sich in ca. 1 km Entfernung.

Objektnummer: 25005009 - 64287 Darmstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 208.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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: 25005009 - 64287 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)