

Darmstadt

# Helle ETW mit Balkon im Verlegerviertel

Property ID: 24005054



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## At a glance

Property ID	24005054	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 58 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	5	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	2	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Year of construction	1973	Equipment	Balcony

Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	104.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.08.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017



Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property





Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property





Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property





Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property





Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## The property





Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

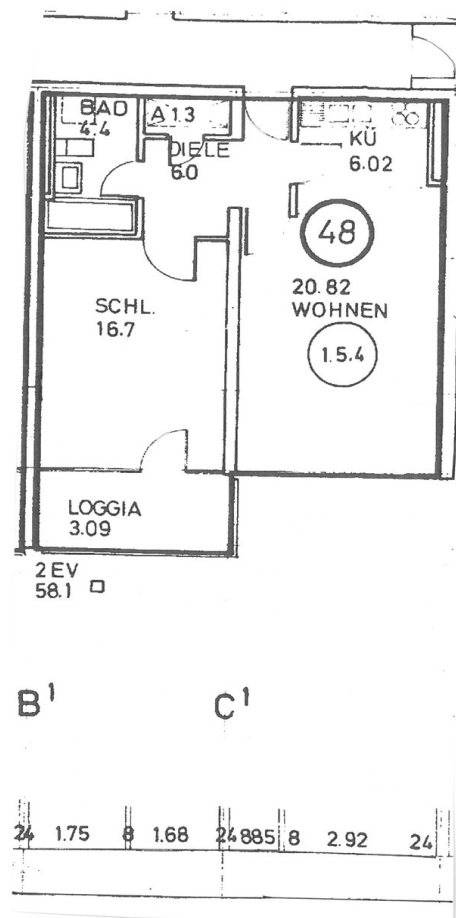
## The property





Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## A first impression

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.

Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Details of amenities

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



**Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt**

## All about the location

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.

Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Other information

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.

Property ID: 24005054 - 64295 Darmstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)