

Darmstadt

# Wohnen und Arbeiten in historischer Stadtvilla

CODE DU BIEN: 25005015



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

PRIX D'ACHAT: 2.589.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 277 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 263 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005015
Surface habitable	ca. 277 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1895
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.589.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 76 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





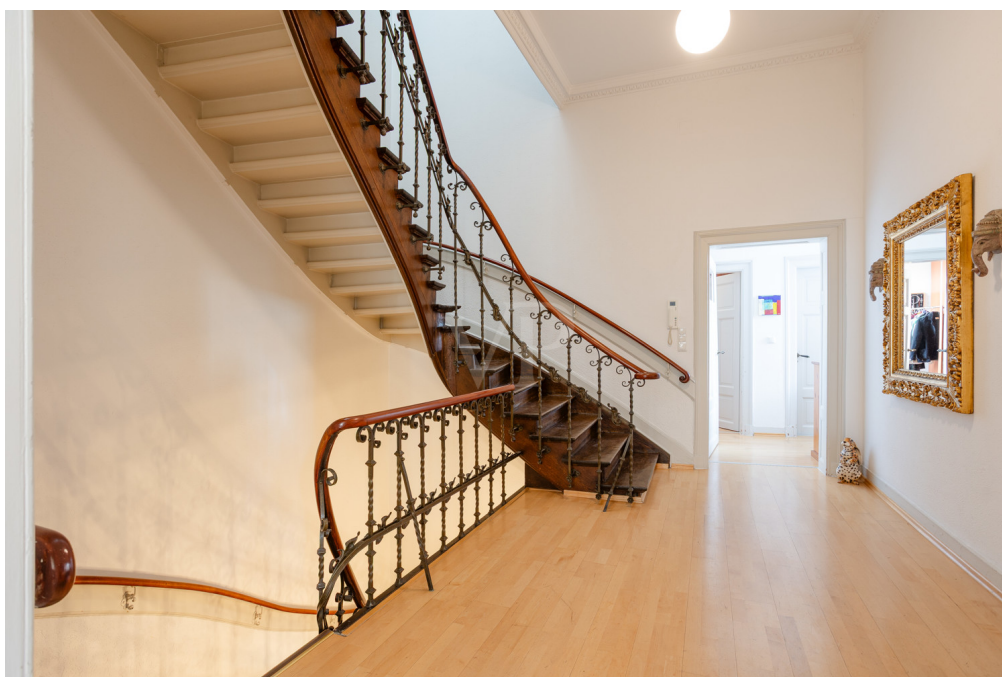
CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein einzigartiges, historisches Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit, das sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 263 m<sup>2</sup> erstreckt und eine Wohnfläche von ca. 277 m<sup>2</sup> bietet. Beim Betreten der Immobilie durch die beeindruckende, originale Holzhaustür mit feinen Schnitzereien wird man von einem einladenden Eingangsbereich mit Mosaikbodenfliesen und einer Statue empfangen. Ein weiteres architektonisches Highlight sind die bis zu 3,60 m hohen Decken, die teilweise mit aufwändigen Stuckverzierungen gestaltet sind. Im Erdgeschoss steht mit ca. 92 m<sup>2</sup> eine Fläche für gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten mit 3 Zimmern, einer Toilette sowie einem Abstellraum zur Verfügung. Diese eignet sich ideal für Geschäftsleute, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen wollen oder eine besondere Stadtvilla bewohnen möchten. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zum gemütlichen Innenhof mit Gartenanteil der zu geselligen Stunden im Freien einlädt. Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen Essküche, das Wohnzimmer mit hohen Stuckdecken befindet sich direkt angrenzend. Weiter stehen Ihnen eine Toilette, ein Abstellraum und ein weiteres Zimmer zur gefälligen Verwendung zur Verfügung. Auch ist auf dieser Etage ein Balkon Richtung Osten angeordnet, der vom Flur aus begehbar ist. Für zusätzliche Entspannung steht eine Sauna zur Verfügung. Weiter geht es ins Dachgeschoss mit großer Lichtkuppel, das aufgrund seiner Gauben ein freundliches Ambiente schafft. Hier sind 4 weitere ansprechende Zimmer sowie ein WC angeordnet. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert, um sowohl den Altbaucharme zu bewahren, als auch modernen Wohnkomfort zu bieten. Eine Einzelgarage mit Stellplatz davor bietet ausreichende Parkmöglichkeiten. Zudem sind auf der Garage vier Solarpaneele installiert, die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leisten. Die Räume sind hell und großzügig geschnitten, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Für Käufer, die Wert auf Geschichte, Substanz und Funktionalität legen, wird hier eine einzigartige Gelegenheit vorfinden.

CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## Détails des commodités

- \* Gründerzeitliche Haustür mit Schnitzereien
- \* Mosaikbodenfliesen im Eingangsbereich
- \* Teilweise bis zu 3,70 m Deckenhöhe mit tw. Stuckdecken
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Erneuerte Heizungsanlage (2019)
- \* Erdgeschoss für gewerbliche Nutzung genehmigt
- \* Sauna
- \* Gemütlicher Innenhof mit Gartenanteil
- \* Einzelgarage mit 4 Solarpaneelen + 1 Stellplatz davor

**CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in beliebter und ruhiger Stadtlage in der Nähe des Mercksplatzes. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe. Um die Stadtmitte zu erreichen, benötigen Sie zu Fuß ca. ca. 10 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Ostbahnhof befinden sich in der Nähe. Gute Freizeitmöglichkeiten bietet der Badensee Woog sowie der Park am kleinen Woog, das Jugendstilbad, das Kongresszentrum und sind fußläufig erreichbar. Auch Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser sind unweit entfernt. Auch Grundschule und Kita sind ebenfalls in der Nachbarschaft. Unweit ist ebenfalls die Mathildenhöhe mit seinen Jugendstil-Bauwerken, dem Museum Künstlerkolonie sowie der Russische Kapelle als Gesamtkunstwerk erreichbar. Seit 2021 gehört sie zum UNESCO-Welterbe. Der Park an der Rosenhöhe sowie das Oberfeld sind fußläufig erreichbar.

CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25005015 - 64283 Darmstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)