

Darmstadt

# Neubau-Erstbezug mit exklusiver Ausstattung in der Heimstättensiedlung

????????? ??????????: 24005045

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 1.149.000 EUR • ??????????: ca. 151 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 473 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ??? ??????

????????? ??????????	24005045	????? ????????	1.149.000 EUR
?????????????	ca. 151 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
?????? ????????	????????????????? ??????	???????????????	?????????????????
??????????	5	???????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	????? ????????????????	2024
?????????????	3	??????????	?????????
????? ????????????????	2023	?????????????????	?????????
?????? ????????????????	1 x ?????????????? ?????? ????????????????	?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	22.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	30.06.2034	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2021

???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ??????????





???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ?????????





??????? ???????: 24005045 - 64295 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 24005045 - 64295 Darmstadt

??? ?????? ???????????

Dieses neu erbaute und moderne Einfamilienhaus in der Heimstättensiedlung steht zum Erstbezug für Sie bereit. Das Haus empfängt Sie mit einem schönen, großzügigen Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe und Ablagemöglichkeiten bietet. Direkt angrenzend ist das moderne Tageslicht-Duschbad angeordnet sowie ein ansprechendes Zimmer zur gewünschten Nutzung. Weiter geht es in den großzügigen Wohn-/Essbereich, der durch die bodentiefe Fensterfront und dem hochwertigen Vollholz-Dielenboden ein helles und gemütliches Ambiente bietet. Die moderne Einbauküche ist mit Miele-Elektrogeräten sowie Bora-Kochfeldabzug ausgestattet und der große Mittelblock integriert sich harmonisch in diesen Bereich. Von hier aus erreichen Sie direkt die nach Süd-Westen ausgerichtete, große Terrasse und den angrenzenden Garten, den Sie noch nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Der Hausanschlussraum sowie der Abstellraum bietet ausreichend Staumöglichkeiten und runden das Raumprogramm auf dieser Etage ab. Das Obergeschoss empfängt Sie mit einem freundlichen Flurbereich, von dem alle Zimmer erreichbar sind. Die drei geräumigen Zimmer bieten genügend Platz für Ihre individuellen Wünsche. Das Bad en Suite ist von einem Zimmer mit separatem Ankleidebereich erreichbar sowie ein weiteres Tageslicht-Bad mit einer freistehenden Wanne. Erwähnenswert ist ebenfalls die niedrige Energieeffizienzklasse A+ mit einem Energiewert von 22,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Smart-Home-System erhöht zusätzlich den Wohnkomfort. Im Außenbereich bietet das Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung. Platz für einen Carport ist ebenfalls vorhanden. Zusammengefasst präsentiert sich diese Immobilie als modernes und hochwertig ausgestattetes Zuhause, das mit seiner großzügigen Raumaufteilung, energieeffizienten Ausstattung und der hochwertigen Materialwahl überzeugt. Das Grundstück ist nach WEG aufgeteilt !

??????? ???????: 24005045 - 64295 Darmstadt

???????????????? ???? ??????????

- \* Neubau Erstbezug
- \* Luftwärmepumpe / Energieeffizienzklasse A+ und Lüftungsanlage (KfW 55)
- \* Moderne Küche mit Miele-Elektrogeräten und Bora-Abzug sowie großem Mittelblock
- \* Hochwertige Ausstattung: Vollholz-Dielenparkett, Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung, 3 Bäder, Smart-Home, Porit Porenbeton
- \* Helle Räumlichkeiten
- \* Große Terrasse Richtung Süd-Westen
- \* Großzügiger Garten

??????? ???????: 24005045 - 64295 Darmstadt

??? ??? ??? ????????????

Die Heimstättensiedlung liegt im Westen von Darmstadt. Die Siedlung besteht vorwiegend aus 1- bis 3-Familienhäusern. Nach Westen ist vor ca. 20 Jahren ein Neubaugebiet (Ernst-Ludwig-Park) für junge Familien entstanden. Die Infrastruktur ist sehr gut. Der Discounter, Eisdiele, Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte, Physiotherapeut, Restaurant, Reisebüro, Banken und Postfiliale mit Schreibwaren sind fußläufig erreichbar. Auch gibt es 3 Kindergärten, 2 Kirchen und eine Grundschule. Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen 5 und 67 ist gegeben.

??????? ???????: 24005045 - 64295 Darmstadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 22.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24005045 - 64295 Darmstadt

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)