

Darmstadt – Bessungen

# EFH mit Entwicklungspotenzial in Toplage

????????? ??????????: 24005059



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

???? ??????: 1.099.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 791 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

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

???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24005059	????? ???????	1.099.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	?????????	????????
????????????	1	??????????????	??????????????
????? ??????????????	1957	????????????????	ca. 47 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

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

???????????	?????????	???????????????????	VERBRAUCH
?????????????		???????????????	
????? ????????????	??????	?????????	183.00 kWh/m²a
???????????????	27.11.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2003
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



???????? ?????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ????????



???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????



???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????



???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????



???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????



???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????





???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

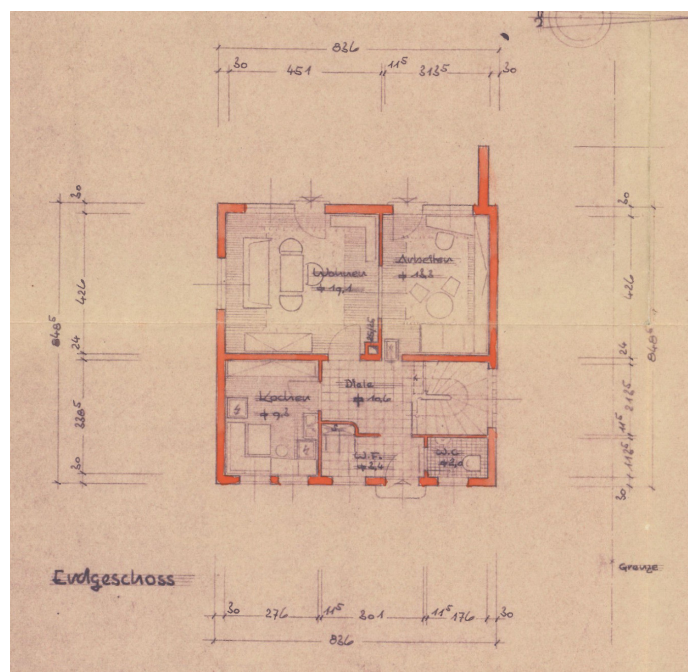
?? ?????????





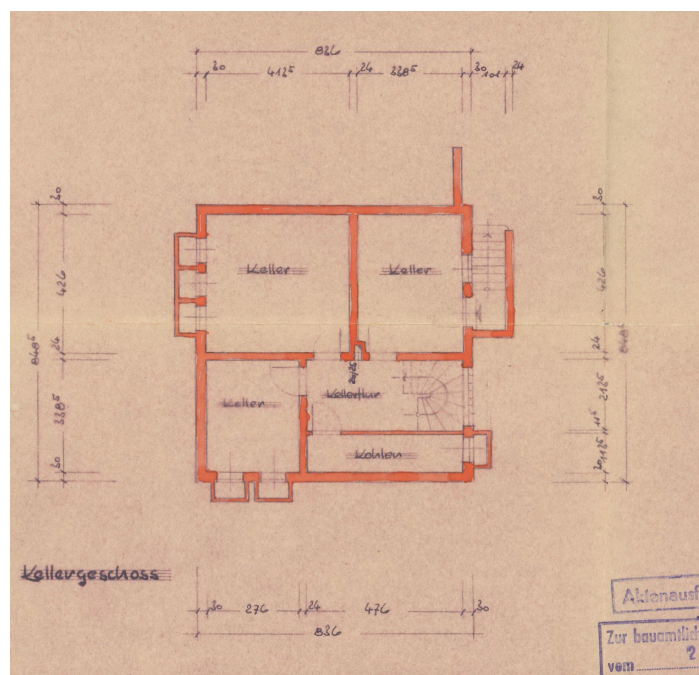
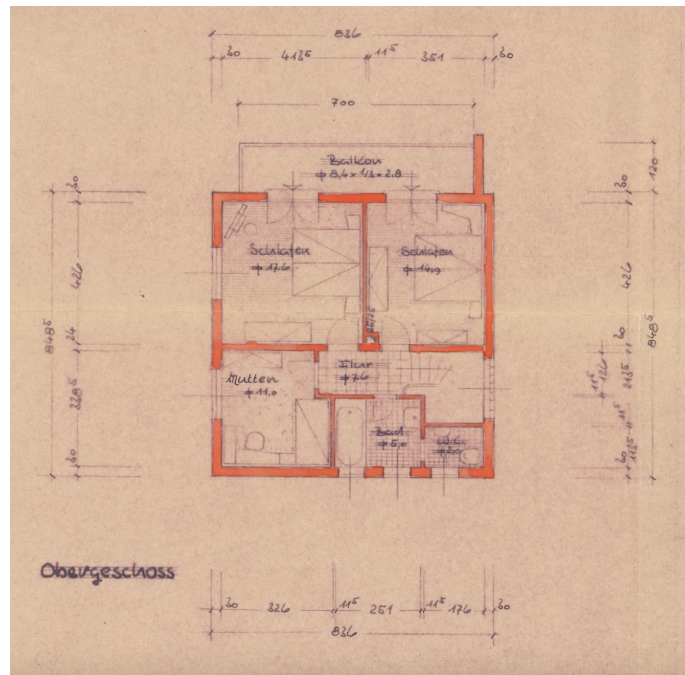
???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????



???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

?? ?????????



Aktenaufst.  
Zur baumittliche  
vom 2.5

???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

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

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 791 m<sup>2</sup> befindet. Das Haus bietet ausreichend Platz und Flexibilität mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer bzw. zur individuellen Nutzung. Das Erdgeschoss umfasst einen einladenden Windfang/Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Rechter Hand ist das Gäste-WC mit Fenster angeordnet. Weiter geht es in die funktionale Küche, die genügend Arbeitsfläche und Stauraum bietet. Angrenzend finden Sie den großzügigen Wohnbereich, der nahtlos in den Essbereich übergeht. Der Zugang zur großen, teilweise überdachten Terrasse Richtung Westen bietet einen wunderbaren Blick in den schönen, eingewachsenen Garten. Hier können Sie aufgrund der Größe alle Ihre Wünsche erfüllen. Zwei Freisitze sind zusätzlich vorhanden und der Brunnen sorgt für die praktische Bewässerung. Auch gibt es einen Unterstand für die Gartengeräte sowie ein Gartenhaus. Im Obergeschoss gelangt man über den Flur zu den drei Zimmern, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten bieten und als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne stellt alle notwendigen Einrichtungen zur Verfügung und ist funktional ausgestattet. Zwei Zimmer haben einen direkten Zugang zum geräumigen Balkon in Westausrichtung. Das Kellergeschoss offenbart nützliche Flächen mit Waschraum, Abstellraum und dem Hausanschlussraum. Der Hobbyraum dient zusätzlich zur wohnungsähnlichen Nutzung. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs-/sanierungsbedürftigen Zustand, jedoch wurden im Jahr 2003 einige Modernisierungen (sh. Auflistung) durchgeführt. Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über eine Gas-Ofenheizung, der Gaseinsatz wurde ebenfalls in 2003 erneuert. Dieses Einfamilienhaus ermöglicht es, die Vorzüge eines großen Grundstücks zu nutzen, das individuelle Möglichkeiten zulässt und großes Entwicklungspotenzial besitzt. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden ! Eine Einzelgarage aus ca. 1962 vervollständigt dieses attraktive Angebot.



???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

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

- \* Toplage in Bessungen
- \* Großes Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- \* Schöner, eingewachsener Garten
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Große Terrasse und Balkon im OG
- \* Einzelgarage

???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

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

Die Immobilie befindet sich im beliebten und ruhigen Stadtteil Bessungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten/-tagesstätten sind fußläufig erreichbar. Im Ortsbild wirken drei größere Parkanlagen (Orangeriegarten, Prinz-Emil-Garten und Wolfkehl'scher Park) sowie die Nähe zu Lichtwiese und Darmstädter Ostwald. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen durch Straßenbahn und Bus gelangt man innerhalb weniger Minuten in Darmstadts Stadtmitte. Auch die Anbindung zu den Autobahnanschlüssen A5 und A67 ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die kreisfreie Stadt Darmstadt hat momentan ca. 160.000 Einwohner und hat sich in kürzester Zeit zur Technologiestadt entwickelt. Den Titel Wissenschaftsstadt hat sie seit 1997 inne. Bekannt ist Darmstadt auch von seinen Universitäten. Darmstadts Wahrzeichen die Mathildenhöhe mit dem Museum Künstlerkolonie, dem Fünffingerturm sowie der Russischen Kapelle sind touristische Highlights und auf dem Weg zum Unesco-Welterbe. Das Landesmuseum, das Staatstheater, das Kongresszentrum sowie das Jugendstilbad sind weitere Sehenswürdigkeiten. Auch Freizeitaktivitäten sind genügend vorhanden, vom kleinen, natürlichen Badensee bis nahegelegene Waldgebiete sowie zahlreiche Vereine und Sportmöglichkeiten.

???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 183.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24005059 - 64285 Darmstadt – Bessungen

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

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

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)