

Darmstadt

# Bestlage im Steinbergviertel!

VP azonosító: 25005016

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 2.900.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.632 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25005016                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 220 m²                                 |
| Szobák                   | 7                                          |
| Hálósobák                | 3                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1963                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 2.900.000 EUR                                                                                |
| Ház                         | Családi ház                                                                                  |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises        |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2000                                                                                         |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                                |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                      |
| Hasznos terület             | ca. 135 m²                                                                                   |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Úszómedence,<br>Szauna, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha |

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                   | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.03.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 215.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2013                       |

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Az elso benyomás

Exklusives Anwesen mit parkähnlichem Garten Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Einfamilienhaus, das im Jahr 1963 erbaut und im Jahr 2000 umfassend modernisiert wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m² und einer beachtlichen Grundstücksfläche von ca. 2.632 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für vielseitige Nutzungen und individuellen Wohnkomfort. Die qualitativ hochwertige Lage im begehrten Steinbergviertel spiegelt die Vorzüge dieser Unternehmervilla wider und garantiert eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur. Das Herzstück der Villa bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit großen Fensterfronten ausgestattet ist. Diese sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre, sondern eröffnen auch einen beeindruckenden Ausblick auf den gepflegten Garten. Ergänzt wird dieser Wohnbereich durch elektrische Rollläden, die höchsten Komfort gewährleisten. Die durchdachte und gelungene Raumaufteilung bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten schaffen. Zwei moderne Badezimmer runden das komfortable Wohnkonzept ab. Für erholsame Stunden lädt eine große Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung ein, die nahtlos in den parkähnlichen Garten übergeht. Dieser überzeugt durch seine weitläufige Gestaltung und bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung. Weiteren Komfort bietet die Immobilie durch eine Doppelgarage und zwei zusätzlich verfügbare Außenstellplätze. Eine Alarmanlage sorgt für ein weiteres Plus an Sicherheit und Schutz. Besonders hervorzuheben ist das Indoor-Schwimmbad, welches das Angebot dieser hochwertigen Villa abrundet und zu einem ganzjährigen Badevergnügen einlädt. Im Zuge der Modernisierungen wurde auch eine Solaranlage installiert, die zu einer effizienten Energienutzung beiträgt und die zentrale Heizungsanlage optimal ergänzt. Die Ausstattung der Villa entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und wurde stets gepflegt und instandgehalten. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine einzigartige Gelegenheit in einer der besten Lagen des Steinbergviertels. Mit ihrer hervorragenden Ausstattung und großzügigen Raumaufteilung eignet sich die Villa ideal für Familien oder Unternehmer, die Wert auf Qualität und eine exzellente Lage legen. Potenzielle Käufer erwartet eine Immobilie mit hohem Wohnwert und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um diese besondere Gelegenheit näher kennenzulernen und sich von den Vorzügen dieser herausragenden Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Részletes felszereltség

- \* Toplage im Steinbergviertel
- \* Großzügiges Wohn-/Esszimmer
- \* Große Fensterfronten
- \* Elektrische Rollläden
- \* Große Terrasse nach Süd-Westen
- \* Idyllischer parkähnlicher Garten
- \* Indoor Schwimmhalle
- \* Garage und Freiplätze

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Minden a helyszínr?

Das Steinbergviertel zieht sich vom Jüdischen Friedhof im Westen bis zur Nieder-Ramstädter-Straße und endet am Böllenfalltorstadion im Osten. Das Steinbergviertel glänzt nicht nur durch seine kurze Anbindung an die Innenstadt, es wird außerdem von zahlreichen Einzelhäusern geprägt. Die Kraftsruhe sowie andere Naturdenkmäler gehören zu diesem Viertel. Die täglichen Dinge des Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheke, usw. sind ebenfalls in Geh Nähe. Zum Odenwald in ca. 10 min. und an die Bergstraße in ca. 15 min. per Auto. Sehr gute Verkehrsverbindungen, gute Anbindungen an die Autobahnen.

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 215.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25005016 - 64285 Darmstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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