

Darmstadt – Paulusviertel

Exklusives ZFH mit ELW und traumhaftem Garten in Bestlage

VP azonosító: 25005034



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.175.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 353,5 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 951 m²

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

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

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Áttekintés

VP azonosító	25005034
Hasznos lakótér	ca. 353,5 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1968
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	2.175.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 92 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	127.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Az elso benyomás

Dieses exklusive, modernisierte 3-Familienhaus bietet ein beeindruckendes Potenzial für
Eigennutzer und Investoren.

Errichtet wurde das Haus im Jahre 1968 und in 2004 aufgestockt.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit 2003 vermietet wurde im Jahr 2002 vollständig
renoviert.

Ebenso ist die Souterrain-Wohnung seit 2020 vermietet und diese wurde in 2017
modernisiert.

Die Netto-Kaltemieteinnahmen für diese beiden Wohnungen belaufen sich auf ca. 25.200
€ p.a. und gewährleisten kontinuierliche Einnahmen.

Die Hauptwohnung wird zur Übergabe frei.

Besonders hervorzuheben ist die erstklassige Lage im begehrten Paulusviertel, das eine
harmonische Mischung aus urbaner Anbindung und ruhiger und grüner Umgebung
offeriert.

Die Hauptwohnung bietet große, helle Räumlichkeiten, die sich auf 2 Ebenen verteilen.
Das Entrée empfängt Sie mit einem geräumigen Garderobenbereich mit praktischem
Einbauschränk. Weiter geht es in den großzügigen Kochbereich mit moderner
Einbauküche und angrenzend in das gemütliche Wohn-/Esszimmer. Der vorhandene
offene Kamin sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme.

Von hier aus erreichen Sie den gepflegten und eingewachsenen Garten. Der wunderbare
Blick auf die Pflanzenvielfalt ist ein absolutes Highlight dieser Wohnung. Mehrere
Freisitze und ein Gartenhaus ermöglichen Ruhe und Privatsphäre. Der Vorgarten
beeindruckt mit reichlichen Sträuchern und Blumen sowie einem einladenden
Sitzbereich.

Ein weiteres Zimmer zur gewünschten Nutzung sowie das Tageslicht-Bad
vervollständigen das gelungene Raumprogramm auf dieser Etage.

Das Obergeschoss bietet weitere 3 Zimmer, die individuell nach Ihren eigenen
Bedürfnissen genutzt werden können. Die zahlreichen Einbauschränke sind ein wahres
Platzwunder und die teilweise bis zu 3,30 m hohen Decken schaffen ein wunderbares,
luftiges Raumerlebnis. Die zwei gemütlichen Balkone (nach Norden und Westen) sowie
das geräumige Wannenbad mit Fenster runden die Räumlichkeiten im OG ab.

In der vorhandenen Doppelgarage sind Ihre Fahrzeuge geschützt und davor stehen zusätzlich zwei Stellplätze bereit.

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Részletes felszereltség

- * Top Lage im Paulusviertel
- * 3 Wohneinheiten (2 Wohnungen EG und Soutterain vermietet)
- * Gepflegtes und umfänglich modernisiertes Haus
incl. Außendämmung
- * Helle, großzügige Räumlichkeiten
- * Zahlreiche praktische Einbauschränke
- * 3 Balkone und 2 Terrassen
- * Wunderschöner, eingewachsener Garten mit mehreren Freiplätzen und Gartenhaus
- * Blütenmeer im Vorgarten mit Freisitz
- * Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

Minden a helyszínról

Das Paulusviertel gilt als eines der beliebtesten Wohnviertel in Darmstadt, aufgrund der wunderschönen Jugendstilhäuser, der umliegenden Parks und der zentralen Lage.

Der Waldorf-Kindergarten sowie weitere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Grundschule und weiterführende Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein umfassendes Kulturprogramm machen das Wohnviertel mit gemischter sozialer Kultur aus. 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. Über die Autobahnanbindungen A5 und A67 gelangt man problemlos in die nächstgrößeren Städte Frankfurt, Mainz, Mannheim und Heidelberg.

VP azonosító: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
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 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: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com