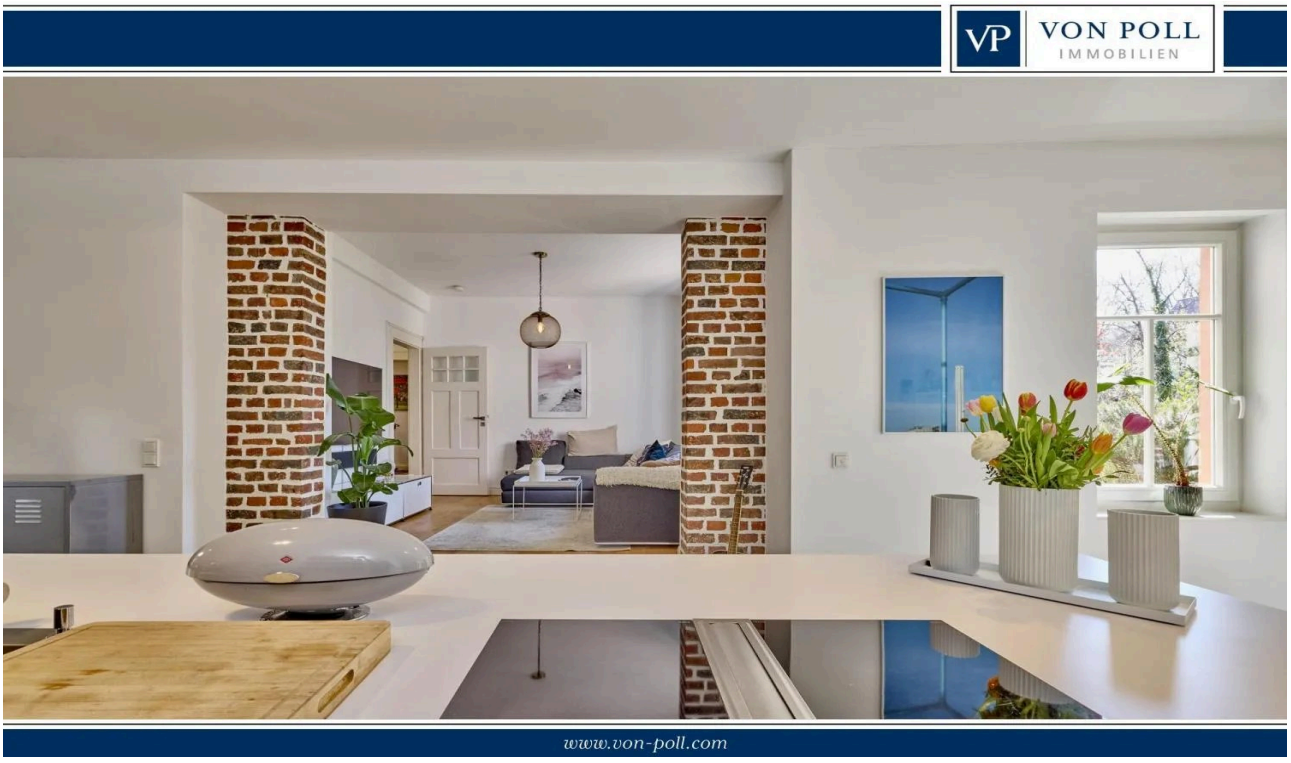
Darmstadt – Bessungen

Einzigartiges Wohnen in grüner Oase in Alt-Bessungen

Objektnummer: 25005020A



KAUFPREIS: 1.125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Auf einen Blick

Objektnummer	25005020A
Wohnfläche	ca. 121 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1905

Kaufpreis	1.125.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Die Immobilie



Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Ein erster Eindruck

Sanierte Altbauwohnung mit zusätzlich großzügigen Gartengrundstück von ca. 491 m².

Diese einzigartige ETW befindet sich im beliebten Stadtteil Alt-Bessungen und bietet eine Wohnfläche von etwa 121 m². Die im Jahr 1905 erbaute Immobilie befindet sich in einem Hinterhaus mit Ensembleschutz, das zwischen 2017 und 2023 umfassend saniert und modernisiert wurde. Diese Maßnahmen wurden mit viel Liebe zum Detail durchgeführt, um den charmanten Altbauflair zu bewahren, während gleichzeitig moderne Elemente integriert wurden.

Diese Immobilie bietet nicht nur hochwertiges Wohnen in einem modernisierten Altbau, sondern auch ein zusätzliches großes Gartengrundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Dank der kürzlich abgeschlossenen Sanierungsarbeiten müssen Sie sich um Modernisierungs- maßnahmen keine Gedanken machen und können direkt einziehen und die Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie genießen.

Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Der große Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine offene Gestaltung. Von hier aus gelangt man direkt zu den zwei Holzterrassen sowie dem eigenen Garten, der viel Platz für Erholung im Freien bietet.
Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das zusätzliche, weitläufige Gartengrundstück, welches ideal ausgerichtet ist und einen idyllischen Außenbereich abseits der Straßenzüge bietet. Auf diesem befindet sich ein ca. 125 m² großes loftartiges Backsteingebäude, das als großflächige Abstellmöglichkeiten zur Verfügung steht.

Die Wohnung ist mit einer modernen LEICHT-Küche inklusive Bora-Muldenabzug ausgestattet, die sich perfekt in das gehobene Ausstattungsniveau der gesamten Immobilie einfügt. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt für optimalen Wohnkomfort in allen Räumen.

Ebenfalls gehört zu der Immobilie ein aktuell als Fahrrad- und Motorradgarage genutztes ca. 30 m² großes Lagerhaus sowie zwei separate Kellerräume. Direkt an die Wohnung angeschlossen befindet sich auf dem Nachbargrundstück zwei angemietete überdachte Pkw-Stellplätze mit separatem Zugang und einer Wallbox.

Insgesamt ist diese Altbauwohnung in Alt-Bessungen ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz, die gleichzeitig den Komfort moderner Ausstattung schätzen. Lassen Sie

sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie zu überzeugen.

Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:
2017:
- Sanitär- und Elektroleitungen
- Fenster + Fensterbänke + Rollläden
- Fußbodenheizung sowie Heizkörper
- Dach (Dämmung etc.)
- Terrassen (Holzdielen)
- Fassade
- Gartenbepflanzung
2018:
- Kücheneinbau
- Vordach Eingang
- ESG-Sicherheitsglas nach Maß
- Verfugungen sämtlicher Klinkerwände (Wohnung, Hof, Fahrradraum)
2021:
- Neuaufbau Mauer im Außenbereich
2023:
- Garten: Bewässerungssystem, Beleuchtung, Bepflanzungen

Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Ausstattung und Details

* Einzigartige Altbau-Wohnung im beliebten Alt-Bessungen
* Hochwertige Sanierung von 2017 bis 2023
mit viel Liebe zum Detail (Erhaltung des Altbau-Flairs)
* Großer Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zu den Terrassen, Garten und Bestandsgebäude
* 2 Holzterrassen in Ost- und Südausrichtung mit eigenem Garten
* Zusätzlich angrenzendes Gartengrundrundstück mit Nebengebäude
* Hochwertige Ausstattung
* Moderne LEICHT-Küche mit Bora-Muldenabzug
* Fahrrad-Abstellraum

Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Alles zum Standort

Bestlage Bessungen:
Die Lage im Hinterhaus im Herzen des beliebten Stadtteils garantiert eine nachhaltige wertbeständige Investition in der stets gesuchten Stadtlage Alt-Bessungen.

Das Stadtzentrum erreicht man in ca. 12 Minuten zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im direkten Umfeld sowie urige Gaststätten und Kneipen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Es gibt eine Grundschule und zwei Gymnasien in der näheren Umgebung sowie die Musikhochschule.

Universität und Hochschule sind mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist gegeben: zwei unterschiedliche Straßenbahnhaltestellen sind in 2 Minuten zu Fuß entfernt, sowie der Orangerie-Park.

Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com