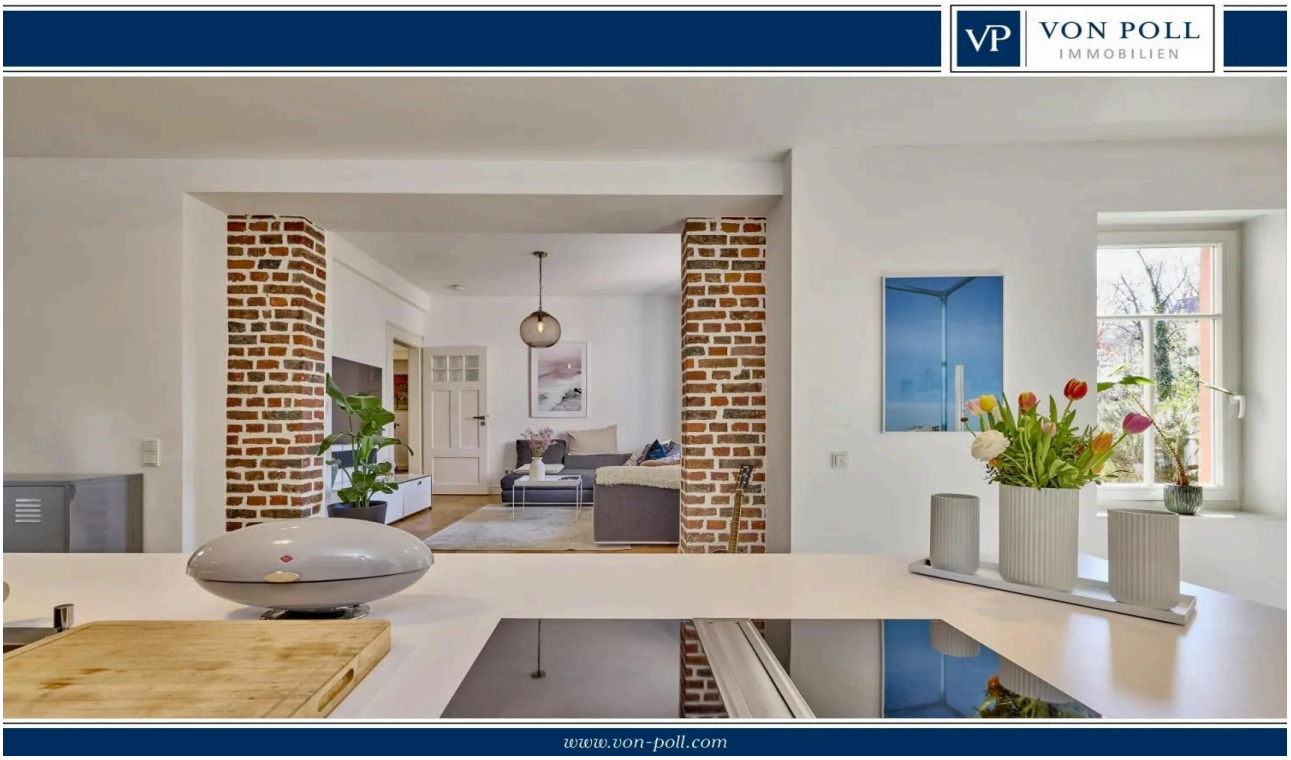
Darmstadt – Bessungen

# Condominium unique dans un cadre verdoyant et idyllique à Bessungen

*CODE DU BIEN: 25005020A*




PRIX D'ACHAT: 1.125.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 $m^2$ • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25005020A |
| Surface habitable | ca. 121 m² |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1905 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.125.000 EUR |
| Type | Rez de chaussée |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2023 |
| État de la propriété | Refait à neuf |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 09.05.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 96.2 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2019 |

CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété





CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# La propriété



CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# Une première impression

Appartement d'époque rénové avec un vaste jardin d'environ 491 m². Situé dans le quartier prisé d'Alt-Bessungen, cet appartement unique offre une surface habitable d'environ 121 m². Construit en 1905, il se trouve dans un immeuble classé, au sein d'un ensemble historique, et a fait l'objet d'une rénovation et d'une modernisation complètes entre 2017 et 2023. Ces travaux ont été réalisés avec un souci du détail exceptionnel afin de préserver le charme d'antan tout en intégrant des éléments modernes. Ce bien offre un cadre de vie de grande qualité dans un immeuble d'époque modernisé, ainsi qu'un grand jardin aux multiples possibilités d'aménagement. Grâce aux rénovations récemment achevées, vous pouvez emménager immédiatement et profiter pleinement des atouts de ce bien unique. L'appartement comprend trois pièces, dont deux chambres spacieuses et une salle de bains haut de gamme. Le vaste espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, constitue le cœur de l'appartement et séduit par son agencement aéré. De là, vous accédez directement aux deux terrasses en bois et au jardin privatif, offrant un vaste espace de détente en plein air. Un atout majeur de cette propriété est son grand jardin attenant, idéalement orienté et offrant un cadre extérieur idyllique à l'écart des axes principaux. Ce jardin comprend un loft en briques d'environ 125 m², offrant un espace de rangement généreux. L'appartement dispose d'une cuisine Leicht moderne avec hotte aspirante Bora, s'harmonisant parfaitement avec les finitions haut de gamme de l'ensemble de la propriété. Le chauffage central et le chauffage au sol assurent un confort optimal dans toutes les pièces. La propriété comprend également un bâtiment de rangement d'environ 30 m², actuellement utilisé comme garage à vélos et motos, ainsi que deux caves séparées. Juste à côté de l'appartement, sur la propriété voisine, se trouvent deux places de parking couvertes louées, avec accès indépendant et borne de stationnement. En résumé, cet appartement d'époque à Alt-Bessungen est idéal pour les amoureux d'architecture historique qui apprécient également le confort des équipements modernes. Ne manquez pas cette opportunité unique et prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite afin de découvrir par vous-même la qualité et le charme de cette propriété. Travaux de modernisation/rénovation : 2017 : - Plomberie et électricité - Fenêtres + appuis de fenêtre + volets - Chauffage au sol et radiateurs - Toiture (isolation, etc.) - Terrasses (plancher en bois) - Façade - Aménagement paysager du jardin 2018 : - Installation de la cuisine - Auvent d’entrée - Vitrage de sécurité trempé sur mesure - Rejointoiement de tous les murs en briques (appartement, cour, local à vélos) 2021 : - Reconstruction du mur extérieur 2023 : - Jardin : Système d’irrigation, éclairage, aménagement paysager

CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# Détails des commodités

* 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

CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 96.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25005020A - 64285 Darmstadt – Bessungen

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com