Darmstadt

Stadt-Villa mit Charme in gutem Zustand

Objektnummer: 26005034



KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 325 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 799 m²

Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

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

Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26005034
Wohnfläche	ca. 325 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.680.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	112.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

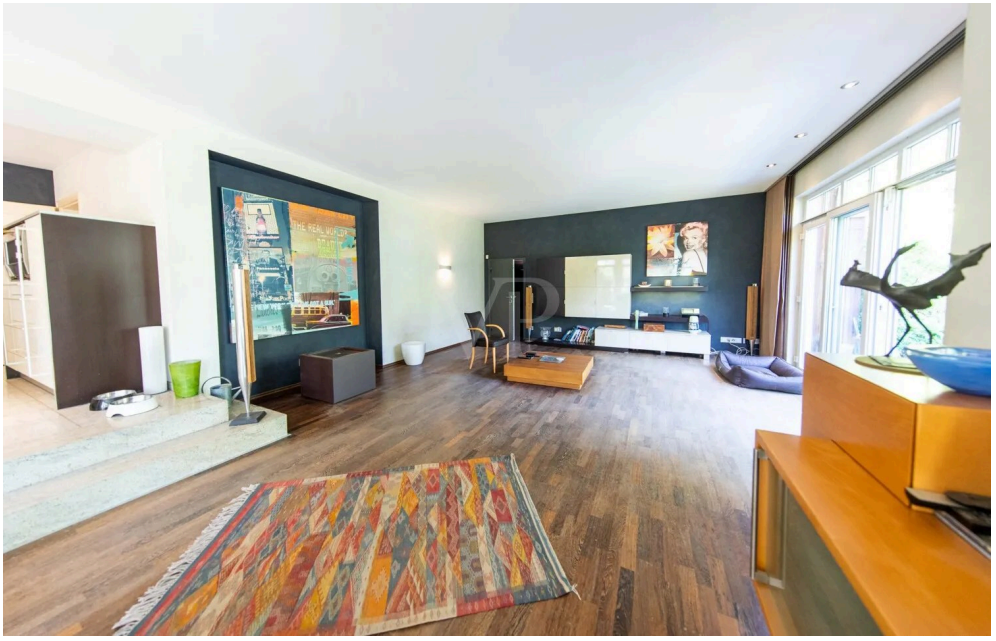
Die Immobilie

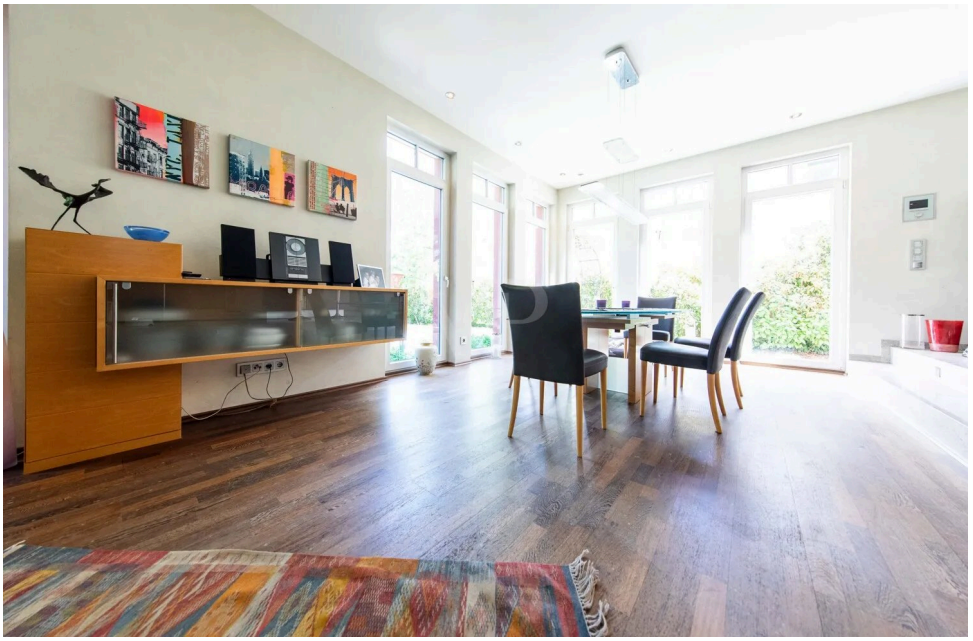




Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie

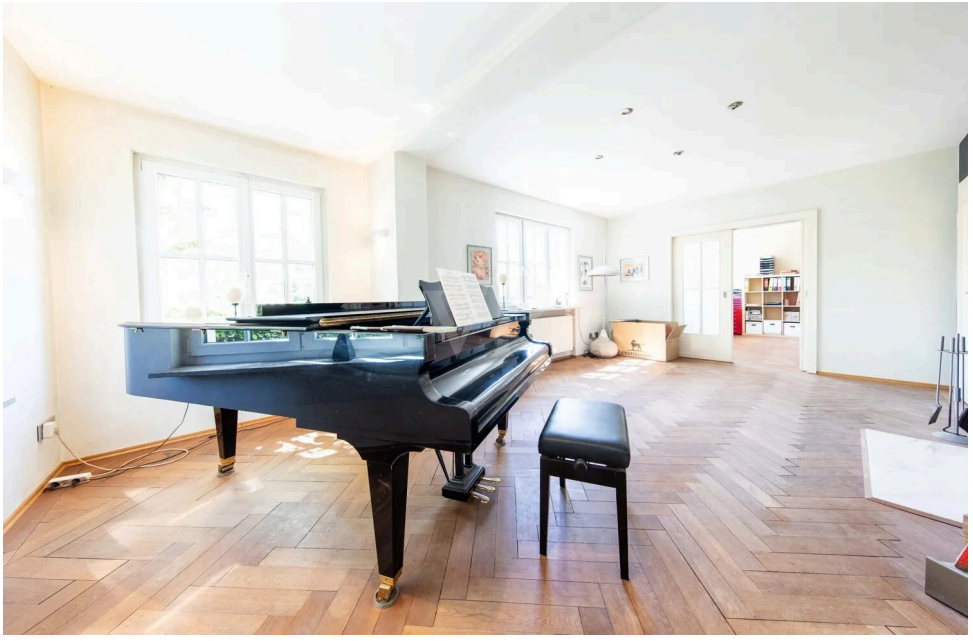




Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie

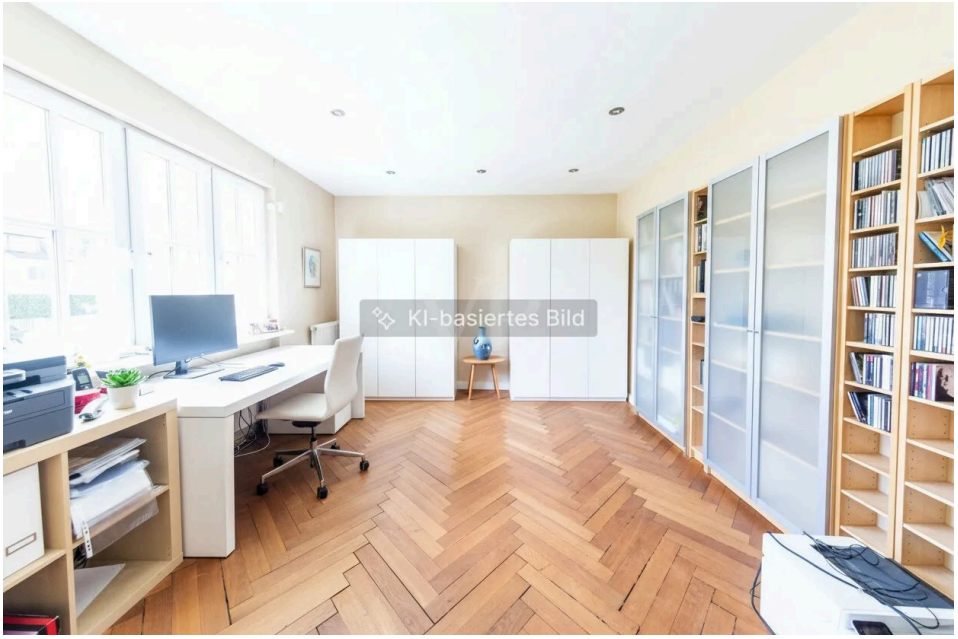




Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie

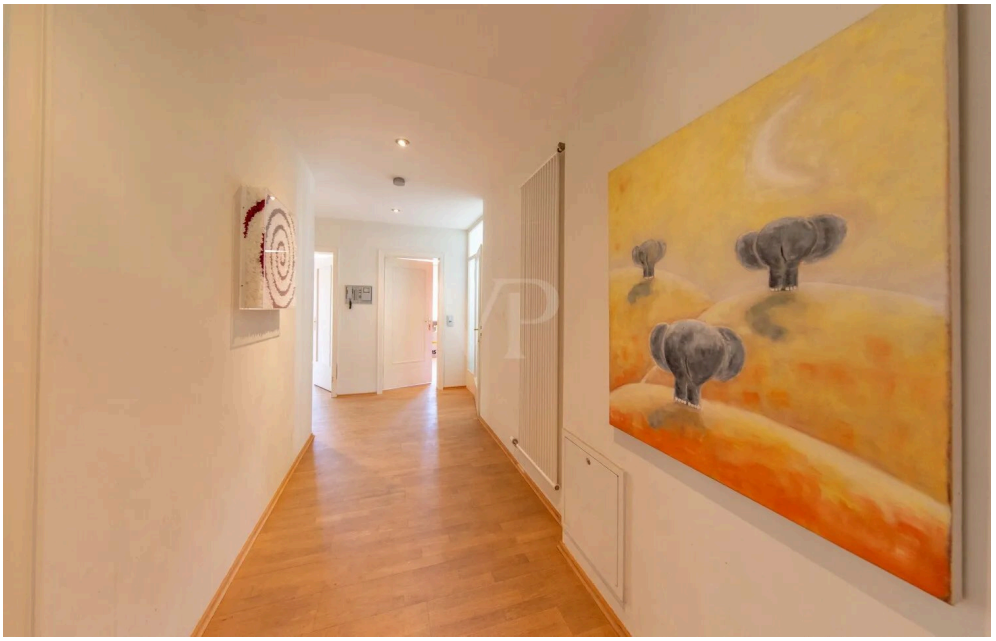




Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Ein erster Eindruck

Tolles Haus sucht neue Eigentümer – diese Villa mit Stil vereint hochwertigen Altbaucharme mit den Vorzügen eines modernen Anbaus und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 325 m², verteilt auf 9 helle Zimmer, öffnet sich ein Umfeld mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus historischem Baujahr (1934) und aktuellen Modernisierungen schafft eine einmalige Verbindung aus Substanz und zeitgemäßem Komfort.

Im Jahre 2003 wurde die Villa Kernsaniert, alle Leitungssysteme (Wasser/Elektro), Fenster, Dach, Anbau u.v.m.

Das Grundstück in guter Lage von Bessungen mit einer Fläche von ca. 799 m² lädt durch seinen großzügigen Garten zur vielseitigen Nutzung ein. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und sorgen für eine angenehme Wohlfühl Atmosphäre. Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich in vielen Details wider, wie zum Beispiel im offen gestalteten Wohnbereich mit integriertem Kamin, der auch an kühleren Tagen für besondere Behaglichkeit sorgt.
Ein besonderes Highlight ist die offene, moderne Designerküche mit hochwertiger Kochinsel. Dieses Herzstück der Villa ist wie gemacht zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Zusammensein. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung – ein praktischer Komfort im Alltag.

Die Villa bietet insgesamt 5 Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es für Familienmitglieder, Gäste oder als private Arbeitsbereiche. Drei Badezimmer stehen zur Verfügung und entsprechen in Ausstattung und Gestaltung dem gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Dank der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 ist das Haus sofort beziehbar, größere Renovierungsarbeiten sind nicht notwendig.
Ein weiteres attraktives Merkmal ist die Einliegerwohnung im Dachgeschoss – ideal geeignet für Gäste, Au-pair oder als Homeoffice-Bereich. Diese zusätzliche Einheit eröffnet Ihnen individuelle Nutzungsmöglichkeiten und erhöht die Flexibilität für verschiedenste Lebenslagen.

Bei der umfangreichen Sanierung im Jahr 2004 wurde die Immobilie nicht nur in zentralen Bauteilen wie Elektrik, Dach, Fassade und Sanitärbereich erneuert, sondern mit einem geschmackvollen Anbau erweitert. Dadurch verbindet das Haus traditionelle Werte eines Altbaus mit moderner Architektur und Funktionalität. Die fortlaufende Pflege und Instandhaltung machen sich in allen Bereichen positiv bemerkbar.

Dank der guten Lage profitieren Sie von kurzen Wegen zu den Dingen des täglichen Bedarfs sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Das offenbar großzügige Grundstück

schafft Raum für Gartenaktivitäten, Erholung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Freien.

Mit Zentralheizung ausgestattet und nach dem neuesten Stand gepflegt, bietet diese Villa ein Zuhause zum Wohlfühlen auf hohem Niveau. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer Besichtigung – das Haus ist bereit für neue Besitzer, die Wert auf Stil, Komfort und großzügige Platzverhältnisse legen.

Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Ausstattung und Details

* Hochwertig verbaute Materialien
* Kernsaniert im Jahr 2003
* ca. 60 qm großer Wohnbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den tollen Garten
* eine offene Küche die keine Wünsche offen lässt
* im Altbau noch das originale Fischgrätparkett
* gelungene Raumaufteilung
* viele Fenster für eine hervorragende Tageslicht-Durchflutung
* Im Dachgeschoss eine separate Wohnung mit Dachterrasse auch als Office nutzbar
* Entkalkungsanlage
* Garten professionell angelegt
* Garage mit direktem Zugang zum Haus
* u.v.m.

Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

Alles zum Standort

Die großzügige Stadt-Villa ist am Rande des Steinbergviertels in Darmstadt gelegen. Eine der besten Wohnlagen der Stadt!

Das Stadtzentrum erreicht man in ca. 12 Min. zu Fuß und Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im direkten Umfeld. Eine Grundschule und zwei Gymnasien sind zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichbar, die Musikhochschule in ca. 10 Minuten. Zur Universität und Hochschule benötigt man mit dem Fahrrad ca. 10 Min. Auch Wiesen und Wälder sind in der Nähe.

In ca. 15 Min. per Auto an der Bergstraße. Sehr gute Verkehrsverbindungen, Straßenbahn und Bus zu Fuß in 2 min. gute Anbindungen an die Autobahnen. Darmstadt mit umfassendem, anspruchsvollem Kulturprogramm: Oper, Theater, Konzerte, Vorträge und viele weitere Angebote.

Bessungen hat ebenfalls eine gute Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr und zu Autobahnen.

Objektnummer: 26005034 - 64285 Darmstadt

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: 26005034 - 64285 Darmstadt

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