Darmstadt

Großes Grundstück und ein Haus mit Potential in Bessungen

Objektnummer: 26005039



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 801 m²

Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

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

Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26005039
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	277.59 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Ein erster Eindruck

Dieses großzügie Immobilie aus dem Baujahr 1957 präsentiert sich auf einem etwa 801 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und insgesamt sechs Zimmern, davon vier Schlafzimmer, bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Sie kann sowohl als großes Einfamilienhaus genutzt als auch als Zweifamilienhaus belassen werden – beide Optionen sind möglich und eröffnen vielseitige Nutzungsperspektiven.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der gepflegte Zustand ins Auge, der durch kontinuierliche Modernisierungen unterstrichen wird. Im Jahr 2000 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Dazu zählen der Einbau einer neuen Gasbrennwert-Heizung, der Austausch sämtlicher Heizleitungen und Heizkörper sowie die Erneuerung der Wasserleitungen mit hochwertigen Edelstahlrohren. Zeitgleich erfolgte eine umfassende Badsanierung, die den Wohnkomfort maßgeblich erhöht.

Weitere wesentliche Modernisierungen tragen dazu bei, den Wohnwert des Hauses stetig zu verbessern. 2007 wurden Haustür und Garagentore erneuert, 2011 erfolgte der Einbau von neuen Fenstern sowie Rollläden. 2012 wurde das Dach komplett erneuert, 2014 das Badezimmer im Keller saniert. Zuletzt wurde im Jahr 2021 die Dämmung des Dachbodens inklusive der Geschossdecke vorgenommen. So präsentiert sich die Immobilie auch nach vielen Jahren weiterhin in einem gepflegten Zustand.

Die Ausstattung des Hauses zeichnet sich durch Funktionalität und einen normalen Ausstattungsstandard aus. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Entkalkungsanlage, die für komfortables und schonendes Wasser sorgt. Im Außenbereich überzeugt das großzügige Gartengrundstück, das vielfältige Freizeit- und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab. Die großzügige Terrasse lädt bei schönem Wetter zum Verweilen im Freien ein und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor den Garagen zur Verfügung. Dies gewährleistet ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück und trägt zur Alltagstauglichkeit des Hauses bei.

Drei Badezimmer im Haus sorgen für Privatsphäre und Komfort, besonders für größere Familien oder bei Nutzung als Zweifamilienhaus. Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die in den letzten Jahren auf den aktuellen Stand der Technik gebracht wurde.
Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem großzügigen Grundstück und der

Vielzahl an Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist diese gepflegte Immobilie ein interessanter Wohnsitz – sei es als großes Einfamilienhaus oder bei Bedarf als Zweifamilienhaus. Die Kombination aus Platzangebot, moderner Haustechnik und attraktiven Außenflächen macht eine Besichtigung besonders empfehlenswert.

Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Ausstattung und Details

* Entkalkungsanlage
* Gästezimmer im UG
* Duschbad im UG
* Großzügige Holzterrasse
* Gartenhaus
* 2 Garagen
* u.v.m.

Objektnummer: 26005039 - 64285 Darmstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten und ruhigen Stadtteil Bessungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten/-tagesstätten sind fußläufig erreichbar. 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.

Auch die Anbindung zu den Autobahnanschlüssen A5 und A67 ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die kreisfreie Stadt Darmstadt hat momentan ca. 160.000 Einwohner und hat sich in kürzester Zeit zur Technologiestadt entwickelt. Den Titel Wissenschaftsstadt hat sie seit 1997 inne.
Bekannt ist Darmstadt auch von seinen Universitäten.

Darmstadts Wahrzeichen die Mathildenhöhe mit dem Museum Künstlerkolonie, dem Fünffingerturm sowie der Russischen Kapelle sind touristische Highlights und auf dem Weg zum Unesco-Welterbe. Das Landesmuseum, das Staatstheater, das Kongresszentrum sowie das Jugendstilbad sind weitere Sehenswürdigkeiten.

Auch Freizeitaktivitäten sind genügend vorhanden, vom kleinen, natürlichen Badesee bis nahegelegene Waldgebiete sowie zahlreiche Vereine und Sportmöglichkeiten.

Objektnummer: 26005039 - 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: 26005039 - 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