Darmstadt / Arheilgen

Haus mit Charme und in gutem Zustand

Objektnummer: 26005054



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 367 m²

Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

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

Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Auf einen Blick

Objektnummer	26005054
Wohnfläche	ca. 194 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	261 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06151 - 96 96 83 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Ein erster Eindruck

Großzügiges Zweifamilienhaus mit moderner Loggia, kleinem Garten und Sauna

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus präsentiert sich als "Charme Immobilie" aus den 20er Jahren, ist saniert und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischem Charakter und zeitgemäßem Komfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 194 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 367 m² bietet das Haus ein Wohlfühlcharakter für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie besticht durch ihre vielseitige Raumaufteilung mit insgesamt 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer sowie 3 Badezimmer. Die umfassende Modernisierung und Sanierung verleiht dem Haus sowohl technisch als auch optisch einen zeitgemäßen Standard. Die 1994 durchgeführte Vollsanierung umfasste die Wasserleitungen, Elektrik sowie die Heizungsleitungen. Ergänzt wurde die Immobilie 1996 um einen Balkon im 1. Obergeschoss und einen Wintergarten. Im gleichen Jahr wurde außerdem die Fassade neu angelegt. Die Kellertieferlegung im Jahr 2003 schafft jetzt eine angenehme Raumhöhe und zusätzliche Nutzfläche. 2017 wurden die Fenster auf moderne 3-fach-Verglasung samt neuer Rollläden umgestellt und um zahlreiche Details optimiert.

Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die eine angenehme Temperierung über alle Jahreszeiten hinweg gewährleistet. Die Ausstattungsqualität ist als gepflegt zu bewerten.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird der historische Charme durch eine helle Eingangsdiele mit stilvoll integrierten Holzelementen unterstrichen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich im modernen Stil mit Fensterfront. Der Raum wirkt einladend und hell, was das tägliche Wohlfühlen in den Mittelpunkt rückt.

Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss ist die hochwertig ausgestattete Einbauküche mit modernen Geräten und Zugang zur großzügigen Loggia. Hier wird Kochen zum Erlebnis. Das modernisierte Tageslichtbad im EG bietet mit freistehender Badewanne, Doppelwaschtisch und bodengleicher Dusche ein hohes Maß an Komfort. Eine private Auszeit ermöglicht die Sauna in klassischer Holzoptik, die ebenfalls zum Entspannen einlädt.

Die großzügige überdachte Loggia im Obergeschoss, gefertigt aus Holz mit offenem Blick in die Umgebung, schafft zusätzlichen Freiraum. Durch den gepflegten kleinen Garten und einen schön angelegten Hofbereich ergeben sich im Außenbereich

vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für entspannte Stunden oder Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die klassizistische Fassade und die Dachgestaltung mit roten Ziegeln verleihen dem Haus seine charakteristische Ausstrahlung. Die separate Erschließung der oberen Etage durch ein helles, liebevoll gestaltetes Treppenhaus mit Bleiverglasung spiegelt die Sorgfalt und Liebe zum Detail wider, die bei der Instandhaltung und Modernisierung stets eine Rolle gespielt haben.

Dieses Zweifamilienhaus spricht alle an, die eine Immobilie mit Historie, Substanz und zeitgemäßer Ausstattung suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten und dem angenehmen Wohngefühl persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Ausstattung und Details

+ Moderne 3-Fachverglasung
+ Neuwertiger Anbau im EG
+ Große Loggia im 1. OG
+ Wellness-Tageslichtbadezimmer im EG
+ Haustür mit Fingerprint
+ Sehr guter Zustand
+ u.v.m.

Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Alles zum Standort

Arheilgen ist der nördliche Stadtteil Darmstadts, der durch die öffentlichen Verkehrsanbindung bestens vernetzt ist. Das Kulturangebot ist sehr abwechslungsreich. Die Freizeitangebote sind ebenfalls sehr vielfältig. So hat das Naturfreibad Arheilger Mühlchen einen besonderen Charakter. Es liegt ruhig und idyllisch mitten im Grünen. Mehrere Tennisplätze, das Sportzentrum des FC Arheilgen und die Rollschuhbahn am Seegarten bieten genügend Möglichkeiten für sportlich Interessierte. Eisenbahnfreunde haben in unmittelbare Nähe das berühmte Eisenbahnmuseum Darmstadts vor der Tür.
Von Arheilgen aus hat man eine gute Anbindung an die A5, A67 und A661. Der S-Bahnanschluss bringt Sie direkt und schnell nach Frankfurt uns ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

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: 26005054 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

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