Darmstadt

# Steinbergviertel, stilvoller Bungalow

*Objektnummer: 26005065*



KAUFPREIS: 1.189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 $m^2$ • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 480 $m^2$

Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt


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

Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26005065 |
| Wohnfläche | ca. 200 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.189.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 24.07.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 164.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Die Immobilie



Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Ein erster Eindruck

Dieser besondere Bungalow mit Einliegerwohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage Darmstadts im Steinbergviertel und überzeugt durch seinen charmanten Charakter, die großzügigen Wohnflächen und den liebevoll gestalteten Außenbereich.

Das ursprünglich 1972 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2006 umfassend erweitert und aufgestockt. Dadurch entstanden zwei separate Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 480 m² große Grundstück bietet neben einem gepflegten, weitgehend uneinsehbaren Garten eine großzügige Terrasse, einen beheizten Wintergarten sowie Garage.

Die ca. 140 m² große Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und bietet viel Raum für individuelle Wohnideen. Der großzügige Flurbereich führt in die hellen Wohn- und Schlafräume, die durch große Fensterflächen und eine angenehme Wohnatmosphäre überzeugen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Parkettboden und warmen Holzelementen. Große Fenster und Türen schaffen einen schönen Blick ins Grüne und verbinden den Innenbereich mit dem Garten.

Ein besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten, der durch seine großzügigen Glasflächen lichtdurchflutet ist und ganzjährig genutzt werden kann. Er bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als zusätzlicher Wohnbereich, gemütlicher Rückzugsort oder Homeoffice.

Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein separates Büro bietet ideale Voraussetzungen für das Arbeiten im Homeoffice. Eine Küche und ein Badezimmer ergänzen das Raumangebot der Erdgeschosswohnung.

Der liebevoll angelegte Garten und die großzügige Terrasse laden zum Entspannen, Gärtnern und geselligen Beisammensein ein. Der Wintergarten schafft dabei eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und ermöglicht es, die Gartenatmosphäre auch bei kühleren Temperaturen zu genießen.

Die im Jahr 2006 ausgebaute obere Wohneinheit verfügt über ca. 60 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, sowie eine großzügige Dachterrasse mit schönem Ausblick. Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit eine attraktive Möglichkeit, Eigennutzung und laufende Mieteinnahmen miteinander zu verbinden.

Die getrennten Wohneinheiten ermöglichen zudem eine flexible Nutzung –

beispielsweise als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch die vorhandenen Garagen und Stellmöglichkeiten.

Eine Immobilie mit Charakter, viel Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – in einer der beliebten Wohnlagen Darmstadts.

Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Ausstattung und Details

* Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
* Beheizter Wintergarten mit großzügigen Glasflächen
* Heller Wohnbereich mit Parkettboden
* Liebevoll angelegter, geschützter Garten mit großzügiger Terrasse

Objektnummer: 26005065 - 64285 Darmstadt

# Alles zum Standort

Das Steinbergviertel zieht sich vom Jüdischen Friedhof im Westen bis zur Nieder-Ramstädter-Straße und endet am Böllenfalltorstadion im Osten. Das Steinbergviertel glänzt nicht nur durch seine kurze Anbindung an die Innenstadt, es wird außerdem von zahlreichenden Einzelhäusern geprägt. Die Kraftsruhe sowie andere Naturdenkmäler gehören zu diesem Viertel.

Die täglichen Dinge des Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheke, usw. sind ebenfalls in Geh nähe. Zum Odenwald in ca. 10 min. und an die Bergstraße in ca. 15 min. per Auto. Sehr gute Verkehrsverbindungen, gute Anbindungen an die Autobahnen.

Objektnummer: 26005065 - 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: 26005065 - 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