Darmstadt / Arheilgen

Ein Haus mit Persönlichkeit und ein Garten zum Verlieben

Objektnummer: 26005072



KAUFPREIS: 669.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 470 m²

Objektnummer: 26005072 - 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: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Auf einen Blick

Objektnummer	26005072
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	669.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	234.44 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus verbindet den Charme eines klassischen Wohnhauses mit einer behaglichen Atmosphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits von außen überzeugt die Immobilie durch ihre traditionellen Fensterläden und das charakteristische Mansarddach. Ein Zuhause mit Persönlichkeit, das sowohl von außen als auch von innen seinen ganz eigenen Charme entfaltet.

Im Inneren erwartet Sie eine wohnliche Atmosphäre, die durch warme Holzelemente, gemütliche Räume und eine individuelle Gestaltung geprägt ist. Der einladende Eingangsbereich führt in das Haus und vermittelt bereits beim Ankommen ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnbereich lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Ergänzt wird dieser durch ein separates Esszimmer, das Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende bietet. Die rustikale Einbauküche fügt sich harmonisch in den traditionellen Charakter des Hauses ein und bietet einen gemütlichen Rahmen für den Alltag.

Die Schlafräume eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als persönlicher Rückzugsort, Kinderzimmer oder Gästezimmer – hier lässt sich das Wohnen flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassen. Ein weiteres Zimmer bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer.

Auch die sanitäre Ausstattung ist vielseitig: Neben einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne steht ein zusätzlicher Duschraum mit Gäste-WC zur Verfügung. Ein separates Ankleidezimmer ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Hobby- beziehungsweise Fitnessraum, der sich ideal für sportliche Aktivitäten, kreative Hobbys oder als persönlicher Rückzugsbereich eignet. Weitere Kellerräume bieten zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und schaffen praktischen Stauraum für den Alltag.

Auch der Außenbereich hat seinen eigenen Reiz: Der schöne Garten bietet Platz zum Entspannen, Gärtnern und Genießen. Das charmante Gartenhaus schafft einen gemütlichen Rückzugsort im Grünen. Ein weiteres Gartengerätehaus und ein Gewächshaus lassen die Herzen von Gartenliebhabern höherschlagen. Ein Hofbereich mit Garage und Carport ergänzt das Angebot und bietet praktische Möglichkeiten zum Abstellen der Fahrzeuge.

Hinweis für Kaufinteressenten: Die Immobilie bietet eine schöne Grundlage, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Im Zuge einer individuellen Modernisierung und möglichen Anpassung an heutige Wohnansprüche sollte jedoch ein entsprechendes Budget für Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden.

Fazit: Eine Immobilie mit individuellem Charakter, gemütlichem Wohnambiente und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Hobbys miteinander verbinden möchten – dieses Haus bietet eine schöne Grundlage, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und ein persönliches Zuhause zu gestalten.

Objektnummer: 26005072 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

Ausstattung und Details

* großzügiger Gartenbereich mit Pool und Gartenhaus
* rustikale Einbauküche
* Gäste-WC mit Dusche
* großes Ankleidezimmer
* großzügiger Abstellraum
* Badezimmer mit Badewanne und Dusche
* Sauna mit Dusche

Objektnummer: 26005072 - 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.

Arheilgen besticht durch seine ausgewogene Mischung aus historischem Charme, starker Infrastruktur, vielen Grünflächen und aktiver Gemeinschaft. Es verbindet ländliche Ruhe am Stadtrand mit exzellenter Anbindung ans Rhein-Main-Gebiet – ideales Plätzchen fürs Leben, Arbeiten und Familie. Schule, Vereine, Naturbad und Gewerbe vor Ort sorgen für hohe Lebensqualität.

Objektnummer: 26005072 - 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: 26005072 - 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