Darmstadt / Arheilgen

# Gartenwohnung am Feldrand!

***CODE DU BIEN: 26005074***



**PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m$^2$ • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 26005074 |
| Surface habitable | ca. 65 m² |
| Pièces | 2 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1968 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 269.000 EUR |
| Type | Rez de chaussée |
| Commission pour le locataire | Commission acheteur 3,57 % (TVA incl.) du prix d'achat notarié |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 8 m² |
| Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 04.02.2036 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 206.3 kWh/m²a |
| Classement énergétique | G |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2001 |

**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Une première impression

**Diese attraktive Wohnung mit ca. 65 qm befindet sich in einem gepflegten 4- Parteienhaus und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Außenflächen und praktischen Nutzmöglichkeiten. Sie bietet ein angenehmes Wohnambiente und vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und einladende Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für einen freundlichen Lichteinfall und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die offene Gestaltung verbindet die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander und bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden.**

**Die moderne Einbauküche fügt sich stilvoll in das Gesamtbild ein und bietet einen ansprechenden Rahmen für den Alltag und gemeinsame Kocherlebnisse. Die Wohnräume wirken freundlich und gepflegt und lassen sich vielseitig nach den eigenen Vorstellungen gestalten.**

**Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort zum Entspannen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit zeitloser Gestaltung und funktionaler Ausstattung.**

**Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten. Hier können Sie sonnige Tage genießen, entspannen oder den Außenbereich ganz nach Ihren Wünschen gestalten. Ob gemütlicher Sitzplatz, blühende Beete oder Platz für gesellige Grillabende – der Garten bietet Raum für Erholung und individuelle Gestaltungsideen.**

**Auch die zusätzlichen Nutzflächen sind ein Pluspunkt dieser Immobilie. Ein Kellerraum bietet praktischen Stauraum für Vorräte, Hobbybedarf oder saisonale Gegenstände.**

**Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus angenehmem Wohngefühl und einer schönen Außenfläche. Sie eignet sich ideal für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für ihre persönlichen Bedürfnisse suchen.**

**Entdecken Sie das Potenzial dieser Wohnung und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von ihren Vorzügen überzeugen.**

**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Détails des commodités

*** lichtdurchflutete Räume**
*** offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten**
*** moderne Einbauküche mit Kochinsel und Bar**
*** Badezimmer mit begehbarer Dusche und Regenbrause**
*** hochwertiger Vinyl- Designerboden in Holzoptik**
*** ca 30qm große Südterrasse mit Gartenzugang**

**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Tout sur l'emplacement

**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 SG 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.**

**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Plus d'informations

**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.**

**CODE DU BIEN: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Torsten Böttcher**

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**
**Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0**
**E-Mail: darmstadt@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**