Darmstadt / Arheilgen

# Gartenwohnung am Feldrand!

***VP azonosító: 26005074***



**VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m$^2$ • SZOBÁK: 2**

VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 26005074 |
| Hasznos lakótér | ca. 65 m² |
| Szobák | 2 |
| Hálószobák | 1 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1968 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 269.000 EUR |
| Jutalék | Vev?i jutalék 3,57 % (áfával) a közokiratba foglalt vételár után |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 8 m² |
| Felszereltség | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 04.02.2036 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 206.3 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2001 |

**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Az elso benyomás

**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.**

**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Részletes felszereltség

*** 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**

**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Minden a helyszínrol

**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.**

**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# További információ / adatok

**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.**

**VP azonosító: 26005074 - 64291 Darmstadt / Arheilgen**

# Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Torsten Böttcher**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

**www.von-poll.com**