

Darmstadt

# Vermietete, hochwertige ETW im Verlegerviertel

Objektnummer: 24005019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

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

Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005019
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	68.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



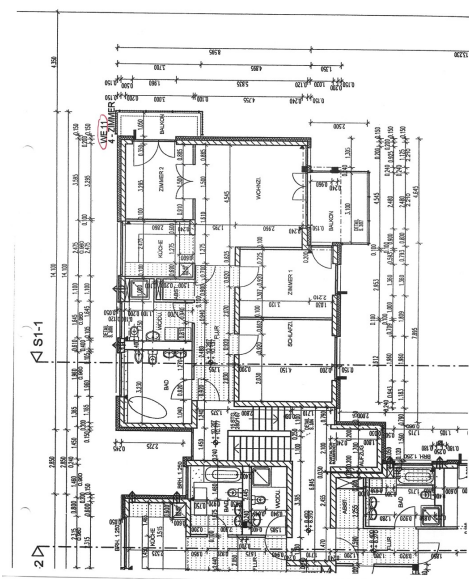
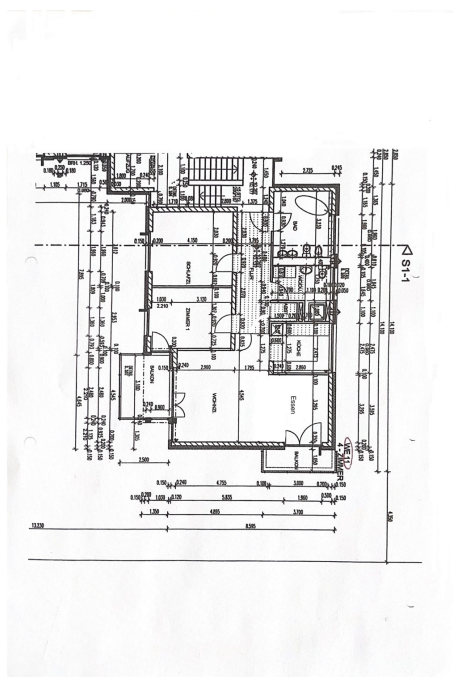
Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Ein erster Eindruck

Die moderne Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. OG eines Mehrfamilienhaus im Verlegerviertel und wurde im Jahr 2006 fertiggestellt. Seit 2010 ist sie vermietet, die Nettokaltmiete beträgt 13.200 € p.a. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen und breiten Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe und Stellfläche bietet. Linker Hand befindet sich das Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne. Direkt daneben liegt das geräumiges Gäste-WC mit Fenster und Platz für die Waschmaschine und Trockner. Auf der rechten Seite befindet sich das ansprechende Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur gewünschten Nutzung. Weiter geht es durch eine Glastür in den Wohn-/Essbereich, der aufgrund seiner Großzügigkeit und Helligkeit den Mittelpunkt der Wohnung darstellt. Die gepflegte, separate Küche ist direkt angrenzend angeordnet. Vom Wohnzimmer aus ist der sonnige Balkon in Richtung Süden zugänglich, der auch einen schönen Ausblick über die Dächer bietet. Der 2. Balkon Richtung Osten ist über das Esszimmer erreichbar. Der praktische Abstellraum vervollständigt das durchdachte Raumprogramm dieser gepflegten Wohnung. Erwähnenswert ist auch die vorhandene Lüftungsanlage. Im Kaufpreis enthalten ist ein Tiefgaragen-Stellplatz sowie ein eigener Kellerraum und ein Fahrradstellplatz steht der Gemeinschaft zur Verfügung. Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre moderne Ausstattung, die zentrale Lage, die praktische Raumaufteilung und die hochwertigen Materialien. Dieses Objekt eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer gehobenen Immobilie mit allem Komfort und in einer zentralen Lage sind.

Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Ausstattung und Details

- \* Zentrale Lage im Verlegerviertel
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Helle und großzügige Räumlichkeiten
- \* 2 Balkone
- \* Gehobene Ausstattung: Parkett, Fußbodenheizung, Lüftungsanlage
- \* Personenaufzug
- \* Einbauküche
- \* Tiefgaragen-Stellplatz

Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt gegenüber des Stadtparks "Albert-Schweitzer-Anlage". Ideale Lage im Verlagsviertel mit kurzen Wegen zum Hauptbahnhof, der Hochschule und in die City. Die Bushaltestelle der Linie H an der Holzhofallee ist in direkter Nähe sowie die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 und 7. Zahlreiche Restaurants mit internationaler Küche ebenso wie ein Hotel befinden sich in direkter Nähe. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, wie Aldi, Lidl, Real und Rewe sind fußläufig zu erreichen. Auch ist die Innenstadt in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Dort befinden sich viele Shopping-Möglichkeiten. Die Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich innerhalb von ca. 15 Gehminuten. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt bietet ein umfangreiches Kultur- & Unterhaltungsangebot mit Universität, Museen, Staatstheater, u.v.m.

Objektnummer: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 68.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24005019 - 64295 Darmstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)