

Darmstadt – Arheilgen

# Modernes RMH mit wunderschönem Garten

**CODICE OGGETTO: 24005032**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 210 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24005032
Superficie netta	ca. 121 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	201.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.06.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



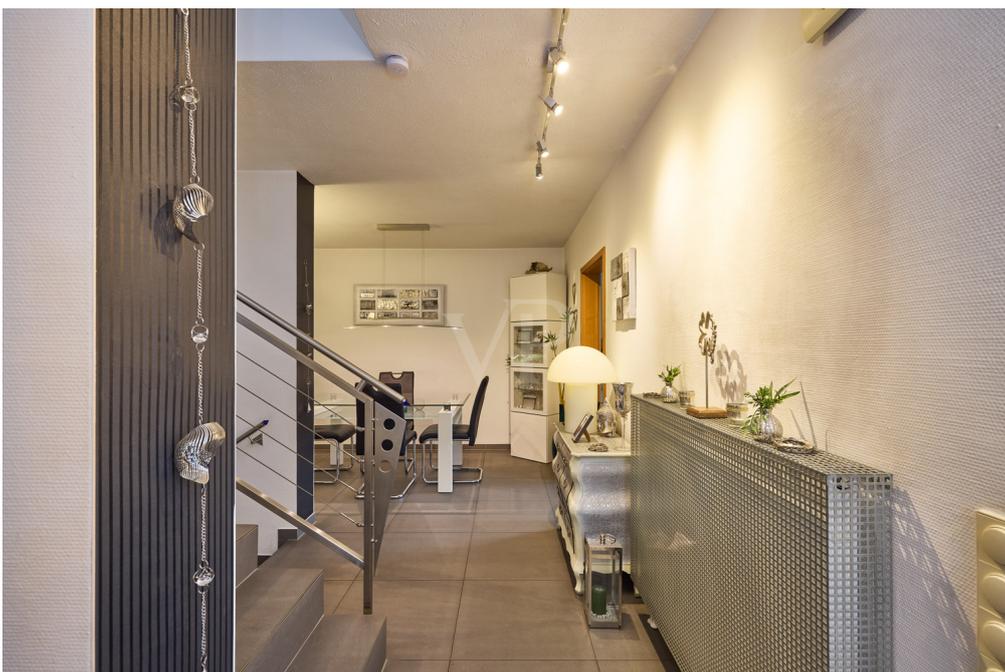
CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



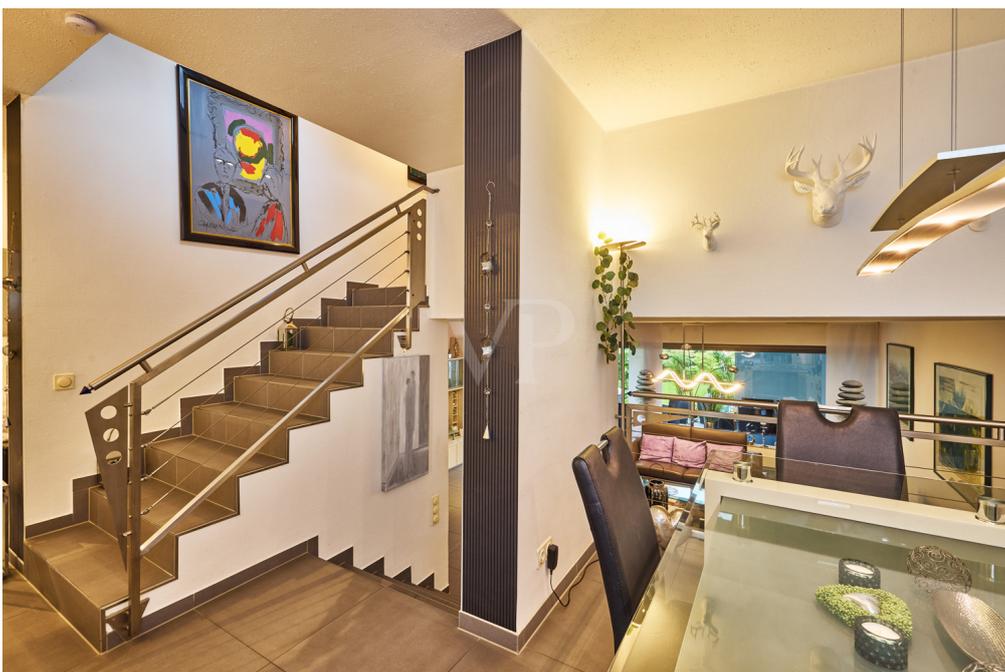
CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



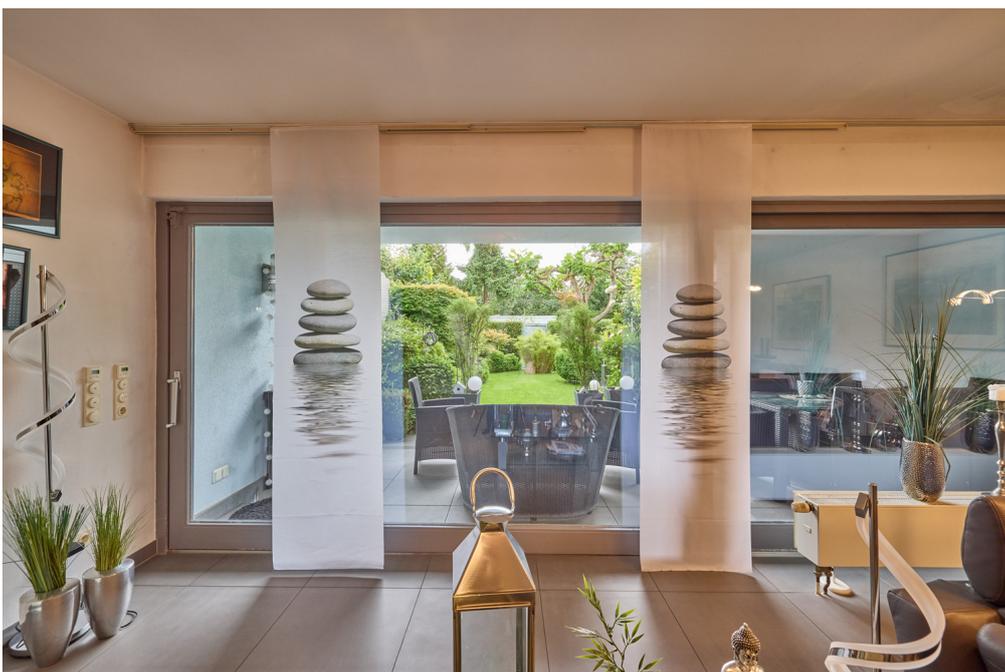
CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



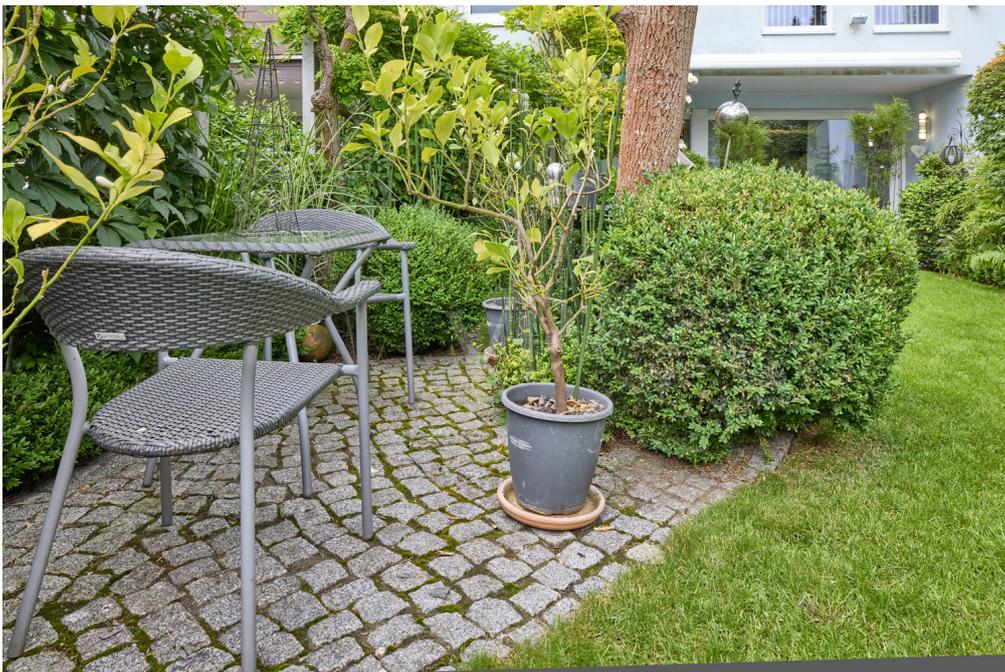
CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen**

## Una prima impressione

Dieses moderne Reihenmittelhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Arheilgen. Die Immobilie besticht durch den gepflegten Zustand und die besondere Raumaufteilung. Das Haus empfängt Sie mit einem geräumigen Dielenbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Weiter geht es in den gemütlichen Essbereich mit angrenzender, moderner Küche. Über ein paar Treppenstufen erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer und über die teilüberdachte Terrasse den wunderschön eingewachsenen und sehr gepflegten Garten. Im praktischen Gartenhaus können die Gartengeräte untergebracht werden. Das erneuerte Gäste-WC vervollständigt das gelungene Raumprogramm auf dieser Ebene. Im Obergeschoss erwarten Sie drei ansprechende Zimmern, die zur vielfältigen Nutzung zur Verfügung stehen. Ein Raum ist durch den nachträglichen als Wintergarten umgebaute Balkon sehr gemütlich und hell. Selbstverständlich gibt es auch auf dieser Etage ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Eine Einzelgarage im Garagenhof bietet Platz für Ihr Auto und ist im Kaufpreis inkludiert. Die Zuwegung ist Gemeinschaftseigentum. Dank seiner gelungenen Raumaufteilung eignet sich das Reihenmittelhaus ideal für Paare und Familien, die ein Zuhause in angenehmer Umgebung suchen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus modernem Wohnkomfort, guter Lage und einem schönen Garten.

**CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen**

## Dettagli dei servizi

- \* Beliebte und verkehrsgünstige Lage in Arheilgen
- \* Sehr gepflegtes Haus
- \* Gelungene Raumaufteilung in Split-Level-Bauweise
- \* Großzügiges Wohnzimmer
- \* Moderne Einbauküche
- \* Wunderschön angelegter Garten mit teilüberdachter Terrasse und Freisitz
- \* Einzelgarage (Garagenhof) - Zuwegung = Gemeinschaftseigentum

**CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen**

## Tutto sulla posizione

Das gepflegte und moderne Reihenmittelhaus liegt im beliebten Stadtteil Arheilgen im Norden Darmstadts. Dank seiner perfekten Verkehrsanbindung und sehr guter örtlicher Infrastruktur ist Arheilgen ein attraktiver Wohnstandort mitten in dem wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Sehr zentral und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt, jedoch auch exzellent mit der Straßenbahn an die Darmstadt-City angebunden. Kindergarten und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Freizeitangebote sind 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 sehr gute Anbindung an die A5, A67 und A661. Der S-Bahnanschluss bringt Sie direkt und schnell nach Frankfurt und ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

**CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 201.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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.

**CODICE OGGETTO: 24005032 - 64291 Darmstadt – Arheilgen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)