

Darmstadt / Arheilgen

# Villa auf großem Grundstück

Objektnummer: 25005031



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 945 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

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

Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25005031                  |
| Wohnfläche   | ca. 188 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2007                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.295.000 EUR                                                                   |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                            |
| Bauweise                   | Massiv                                                                          |
| Nutzfläche                 | ca. 101 m²                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 30.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.07.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2007          |

Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Ein erster Eindruck

Exklusives Eigenheim mit umfassender moderner Ausstattung und Technik.

Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine hochwertige Ausstattung und seinen neuwertigen Zustand. Im Jahr 2007 erbaut und zuletzt 2025 modernisiert, bietet es modernen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von circa 188 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst etwa 945 m<sup>2</sup>, was Ihnen ausreichend Platz für alle Bedürfnisse bietet. Die Immobilie wird durch eine effiziente Zentralheizung ergänzt, die sowohl als Fußbodenheizung als auch durch eine Wärmepumpe funktioniert.

Der Innenbereich des Hauses unterteilt sich in fünf gut geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Zwei moderne Badezimmer sorgen für den notwendigen Komfort für die ganze Familie. Hochwertiges Parkett zieht sich durch die meisten Räume und vermittelt ein elegantes Wohngefühl. Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer, das nicht nur durch seine offene Gestaltung, sondern auch durch einen modernen Holzofen besticht. Hier finden Sie einen exklusiven Rückzugsort für entspannte Abende.

Die moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank) ist mit Marken- Geräten ausgestattet. Zusätzlich bietet das Haus eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen.

Der Außenbereich überzeugt mit einer überdachten Terrasse, die durch eine Verschattung ergänzt wird, sowie einem einladenden Außenpool, der für Erholung und Freizeitvergnügen sorgt. Die elektrisch betriebenen Rollläden und die elektrischen Hof- und Zugangstore unterstreichen den modernen Standard dieser Immobilie. Eine Garage mit elektrischem Rolltor und eine Wallbox für Elektrofahrzeuge sind ebenfalls vorhanden.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die integrierte Smart-Home-Technologie, die die Steuerung vieler Funktionen des Hauses komfortabel ermöglicht. Energiesparend und umweltfreundlich profitieren Sie zudem von einer Photovoltaikanlage mit Speicher und die zur Nachhaltigkeit der Immobilie beiträgt.

Der gepflegte Garten ergänzt das Gesamtbild dieser Immobilie eindrucksvoll und bietet zusätzliche Nutzungsoptionen wie Spielen, Gärtnern oder Entspannen im Freien. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung, ohne dabei an Privatsphäre einzubüßen.

Dieses Haus kombiniert modernen Wohnkomfort mit durchdachter Technik und bietet Ihnen und Ihrer Familie einen idealen Ort zum Leben und Genießen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie das Potenzial, das diese einzigartige Kombination aus Design, Funktionalität und Technik bietet.

Objektnummer: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Ausstattung und Details

- \* Hochwertige Ausstattung
- \* Edles Parkett
- \* Smart Home
- \* Elektrische Rollläden
- \* Elektrische Hof-/Zugangstore
- \* Moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- \* Luftwärmepumpe
- \* Klimaanlage
- \* Moderner Holzofen im Wohnzimmer
- \* Außenpool
- \* Überdachte Terrasse mit Verschattung
- \* Garage mit elektrischem Rolltor
- \* Wallbox
- \* Photovoltaikanlage mit Speicher

Objektnummer: 25005031 - 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 und 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: 25005031 - 64291 Darmstadt / Arheilgen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 30.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25005031 - 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](http://www.von-poll.com)