

Darmstadt – Paulusviertel

# Exklusives ZFH mit ELW und traumhaftem Garten in Bestlage

????????? ??????????: 25005034



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

???? ??????: 2.175.000 EUR • ??????????: ca. 353,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ??: 951 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ??? ??????

|                       |  |                          |  |
|-----------------------|--|--------------------------|--|
| ???????? ??????????   | 25005034   | ????? ???????            | 2.175.000 EUR  |
| ????????????          | ca. 353,5 m <sup>2</sup>                                     | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises               |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                      |                          |  |
| ?????????             | 10   |                          |  |
| ????????????? ???     | 6  | ????? ??????????????     | 2017   |
| ????????????          |  | ?????????                | ???????  |
| ????????????          | 4  | ????????????????         |  |
| ????? ??????????????  | 1968   | ???????????????????????? | ca. 92 m <sup>2</sup>  |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>2 x ???????? | ???????                  | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?????????????? ????????????

|                    |                        |                      |                             |
|--------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ??????????????????   | VERBRAUCH                   |
| ????????????       |                        | ????????????         |                             |
| ????? ???????????? | ??????                 | ????????             | 127.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????????     | 26.05.2035             | ??????????????       |                             |
| ?????????????????? |                        | ????????????         |                             |
| ?????????? ???     |                        | ????????????         | D                           |
| ????? ???????????? | ??????                 | ??????????????       |                             |
|                    |                        | ????????????         |                             |
|                    |                        | ????? ?????????????? | 2008                        |
|                    |                        | ?????????? ?? ??     |                             |
|                    |                        | ??????????????       |                             |
|                    |                        | ??????????????????   |                             |

???????? ?????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ?????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ?????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ?????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ?????????



???????? ?????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?? ????????



??????? ???????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

??? ?????? ???????????

Dieses exklusive, modernisierte 3-Familienhaus bietet ein beeindruckendes Potenzial für  
Eigennutzer und Investoren.

Errichtet wurde das Haus im Jahre 1968 und in 2004 aufgestockt.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit 2003 vermietet wurde im Jahr 2002 vollständig  
renoviert.

Ebenso ist die Souterrain-Wohnung seit 2020 vermietet und diese wurde in 2017  
modernisiert.

Die Netto-Kaltemieteinnahmen für diese beiden Wohnungen belaufen sich auf ca. 25.200  
€ p.a. und gewährleisten kontinuierliche Einnahmen.

Die Hauptwohnung wird zur Übergabe frei.

Besonders hervorzuheben ist die erstklassige Lage im begehrten Paulusviertel, das eine  
harmonische Mischung aus urbaner Anbindung und ruhiger und grüner Umgebung  
offeriert.

Die Hauptwohnung bietet große, helle Räumlichkeiten, die sich auf 2 Ebenen verteilen.  
Das Entrée empfängt Sie mit einem geräumigen Garderobenbereich mit praktischem  
Einbauschränk. Weiter geht es in den großzügigen Kochbereich mit moderner  
Einbauküche und angrenzend in das gemütliche Wohn-/Esszimmer. Der vorhandene  
offene Kamin sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme.

Von hier aus erreichen Sie den gepflegten und eingewachsenen Garten. Der wunderbare  
Blick auf die Pflanzenvielfalt ist ein absolutes Highlight dieser Wohnung. Mehrere  
Freisitze und ein Gartenhaus ermöglichen Ruhe und Privatsphäre. Der Vorgarten  
beeindruckt mit reichlichen Sträuchern und Blumen sowie einem einladenden  
Sitzbereich.

Ein weiteres Zimmer zur gewünschten Nutzung sowie das Tageslicht-Bad  
vervollständigen das gelungene Raumprogramm auf dieser Etage.

Das Obergeschoss bietet weitere 3 Zimmer, die individuell nach Ihren eigenen  
Bedürfnissen genutzt werden können. Die zahlreichen Einbauschränke sind ein wahres  
Platzwunder und die teilweise bis zu 3,30 m hohen Decken schaffen ein wunderbares,  
luftiges Raumerlebnis. Die zwei gemütlichen Balkone (nach Norden und Westen) sowie  
das geräumige Wannenbad mit Fenster runden die Räumlichkeiten im OG ab.

In der vorhandenen Doppelgarage sind Ihre Fahrzeuge geschützt und davor stehen zusätzlich zwei Stellplätze bereit.

???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

????????????????? ??? ??????????

- \* Top Lage im Paulusviertel
- \* 3 Wohneinheiten (2 Wohnungen EG und Soutterain vermietet)
- \* Gepflegtes und umfänglich modernisiertes Haus  
incl. Außendämmung
- \* Helle, großzügige Räumlichkeiten
- \* Zahlreiche praktische Einbauschränke
- \* 3 Balkone und 2 Terrassen
- \* Wunderschöner, eingewachsener Garten mit mehreren Freiplätzen und Gartenhaus
- \* Blütenmeer im Vorgarten mit Freisitz
- \* Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor

???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

??? ??? ??? ????????????

Das Paulusviertel gilt als eines der beliebtesten Wohnviertel in Darmstadt, aufgrund der wunderschönen Jugendstilhäuser, der umliegenden Parks und der zentralen Lage.

Der Waldorf-Kindergarten sowie weitere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Grundschule und weiterführende Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein umfassendes Kulturprogramm machen das Wohnviertel mit gemischter sozialer Kultur aus. Im Ortsbild wirken drei größere Parkanlagen (Orangeriegarten, Prinz-Emil-Garten und Wolfkehl'scher Park) sowie die Nähe zu Lichtwiese und Darmstädter Ostwald. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen durch Straßenbahn und Bus gelangt man innerhalb weniger Minuten in Darmstadts Stadtmitte. Über die Autobahnanbindungen A5 und A67 gelangt man problemlos in die nächstgrößeren Städte Frankfurt, Mainz, Mannheim und Heidelberg.

???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25005034 - 64285 Darmstadt – Paulusviertel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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