

# EXPOSÉ

## Elitäre Jugendstil-Villa auf der Mathildenhöhe direkt unterhalb der Russischen Kapelle



### ECKDATEN

Objektart: Villa  
Adresse: 64287 Darmstadt  
Baujahr: 1912  
Zimmerzahl: 12  
Etage: 3  
Garage: ja  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Energieausweis Baujahr: 1912  
Schlafzimmer: 7

**VERKAUFT**  
**€ 2.500.000,-**

**Legrum Immobilien GmbH**

Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg ° Tel.: 06162 / 9165311

Fax: 06162 / 9165315 ° info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

> Villa

> Darmstadt

> 12 Zimmer

> 0 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11TW226



## Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	64287 Darmstadt
Baujahr	1912
Zimmerzahl	12
Kaufpreis	2.500.000,- €
Etage	3
Garage	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1912
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung

## Objektbeschreibung:

Lieben Sie Kunst und Kultur? Mitten in der grünen Natur, abseits von Lärm und dennoch nicht weit von der Innenstadt entfernt - in einer der exzellentesten Wohngegenden von Darmstadt auf der Mathildenhöhe befindet sich unser neuestes Immobilienangebot - eine Traum-Jugendstil-Villa für Menschen die das Exklusive und Elitäre suchen. Auf einem 1.299m<sup>2</sup> Grundstück direkt unterhalb der Russischen Kapelle und dem Hochzeitsturm können Sie demnächst residieren. Ca. 540m<sup>2</sup> Wohnfläche und 400m<sup>2</sup> Nutzfläche sollten ausreichen, um großzügig zu wohnen. 12 Zimmer könnten Ihnen zur Verfügung stehen wie z.B. riesiges Wohnzimmer, Eßzimmer, Kaminzimmer, Musik- und Billardzimmer, Fitnessraum, mehrere Bäder und diverse Schlafzimmer. Selbstverständlich gehört auch ein Wellnessbereich mit Schwimmhalle zum Wohnangebot. Beeindruckend ist auch der künstlerisch gestaltete Außenbereich mit Wasserspielen, verschiedenen Terrassen, Jacuzzi, Außenküche, Liegeflächen und vielem mehr. Für Ihren Fuhrpark stehen 3 Garagen und Stellplätze zur Verfügung. Eingebettet ist das Anwesen in die große Parkanlage der Mathildenhöhe. Die gesamte Mathildenhöhe ist als ensembleschutzte Anlage im Denkmalschutzbuch eingetragen und soll zukünftig als UNESCO-Weltkulturerbe erhalten bleiben.

## Ausstattung:

Die Jugendstil-Villa wurde 1912 für einen renomierten Darmstädter Kaufmann erbaut. Ende der 70iger Jahre wurde die Villa erweitert und modernisiert. Weitere Modernisierungen erfolgten 1988 und 2013, die teilweise noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Beeindruckend sind

die vielen Jugendstilelemente, die dem Haus einen besonderen Charme verleihen. Große bodentiefe Fenster ermöglichen einen Blick in den parkähnlichen Außenbereich. Weiße Marmorböden und Marmortreppen, Parkettböden, Jugendstilüren sowie einige Originalkronleuchter und Stuck an den Decken verleihen der Villa ein stilvolles Wohnambiente. Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung. Darüber hinaus erzeugt der weiße Marmorkamin in der kalten Jahreszeit eine zusätzliche behagliche Wärme. Das Dachgeschoß mit ca. 150m<sup>2</sup> Fläche ist zur Zeit noch nicht ausgebaut und kann nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden.

## Lagebeschreibung:

Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet in bevorzugter Lage auf der Mathildenhöhe. Das Stadtzentrum, Schloß und Luisenplatz ist über eine öffentliche Fußgängerpromenade in ca. 12 - 15 Gehminuten zu erreichen.

In der Umgebung stehen ausschließlich Villen aus der Jugendstilzeit mit großen Gärten und schönem alten Baumbestand.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist ein attraktiver Wohnort im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Darmstadt ist der Ausgangspunkt des Naturparks Bergstraße. Die perfekte Infrastruktur mit zwei Autobahnen, Bahnverbindungen in alle Richtungen und einem optimalen Nahverkehrsnetz machen Darmstadt zu einem interessanten Standort. Auch als Kultur- und Jugendstilstadt ist Darmstadt über seine Grenzen hinaus bekannt. Theater, Museen, Ausstellungen und vielen Parkanlagen zeugen vom hohen Wohnwert dieser Stadt.

## Sonstiges:

Nutzen Sie die Einmaligkeit eines solchen Angebots. Wohnen im Park mit seiner Ruhe und Idylle ist der Traum vieler, aber solche Häuser werden selten angeboten. Sie können sich diesen Traum verwirklichen. Für 2.500.000EUR können Sie dieses Traumwesen vollständig renoviert erwerben. Sollten Sie die noch anstehenden restlichen Arbeiten in Eigenregie übernehmen, ist der Verkäufer zu einem Preisnachlaß bereit. Handeln Sie, damit Sie später nicht sagen müssen, hätte ich doch nur.....

Rufen Sie uns an, wir besprechen die Details mit Ihnen.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Villa
- > Darmstadt
- > 12 Zimmer

- > 0 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11TW226



Hautür Jugendstil



Wasserspiele



Haus Seitenansicht



Terrasse



Hausansicht vom Garten



Terrasse

# Eckdaten

- > Villa
- > Darmstadt
- > 12 Zimmer

- > 0 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11TW226



Jugendstiltüren



Treppenhaus



Blick ins Wohnzimmer



Deckenleuchter Jugendsti



Musikzimmer



Treppenpodest

# Eckdaten

- > Villa
- > Darmstadt
- > 12 Zimmer

- > 0 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11TW226



Schlafzimmer



Fitnessraum



> Villa

> Darmstadt

> 12 Zimmer

> 0 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11TW226



## AGB:

Legrum Immobilien GmbH

### § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise von Legrum Immobilien GmbH sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung von Legrum Immobilien GmbH, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Eigentümerangaben

Legrum Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 3 Provisionspflicht

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Legrum Immobilien GmbH zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 2,975 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis für Verkäufer und Käufer gleichermaßen; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Legrum Immobilien GmbH nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Bei Vermietung von Wohnraum und Gewerbefläche 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.

### § 4 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

### § 5 Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### § 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.