

Exposé

Wohnung in Darmstadt

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit schließbarer Loggia,
Parkett & Designküche – Erstbezug Darmstdt-Mitte**



Objekt-Nr. OM-331657

Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Jürgen Schwenk

Eschollbrücker Straße 12
64295 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.050 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	68,82 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des Neubauensembles HERZOGHÖFE im beliebten Darmstädter Verlegerviertel. Der Erstbezug bietet Ihnen ein modernes, energieeffizientes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, Aufzug, Tiefgarage und einer geschützten West-Loggia, die sich dank bodentiefer Schiebeelemente vollständig öffnen oder schließen lässt – ideal für ganzjährige Nutzung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit halboffener Küche, das helle Schlafzimmer sowie das komfortable Tageslichtbad schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Die Wohnung überzeugt durch klare Linien, hochwertige Materialien und eine moderne Gebäudetechnik nach Effizienzhaus-55-Standard.

Ausstattung

Erstbezug im hochwertigen Neubauensemble HERZOGHÖFE

Große West-Loggia, komplett schließbar durch bodentiefe Fenster – perfekt für Übergangszeiten

Parkettboden in allen Wohnräumen mit angenehmer Fußbodenheizung

Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten im Mietpreis enthalten

Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Markenkeramik & Waschmaschinenanschluss

Modernes Blockheizkraftwerk & effiziente Dämmung (Effizienzhaus 55)

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Video-Gegensprechanlage

Aufzug bis in alle Etagen

Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz)

Kellerraum inklusive

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird erstmals vermietet.

Haustiere nach Absprache.

Mindestmietdauer: 24 Monate

Nichtraucherwohnung.

Lage

Die Wohnung liegt im begehrten Verlegerviertel im Herzen von Darmstadt – zentral, urban und dennoch angenehm ruhig. Die Innenstadt, Alt-Bessungen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und der ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe.

1,5 km zum Luisenplatz / Stadtzentrum

3 Minuten zu Fuß zur Albert-Schweitzer-Anlage

10 Minuten zu Fuß zum Prinz-Emil-Garten

Ideale Anbindung an A5 & A67

Kurze Wege zur Technischen Hochschule Darmstadt und zum Frankfurter Flughafen

Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität – perfekt für Berufstätige, Paare und Pendler.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Loggia

Exposé - Galerie



Wohnbereich (Visualisierung mit



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer(Visualisierung mi



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad (Visualisierung mit KI)



Bad

Exposé - Galerie



Außenansicht Innenhof

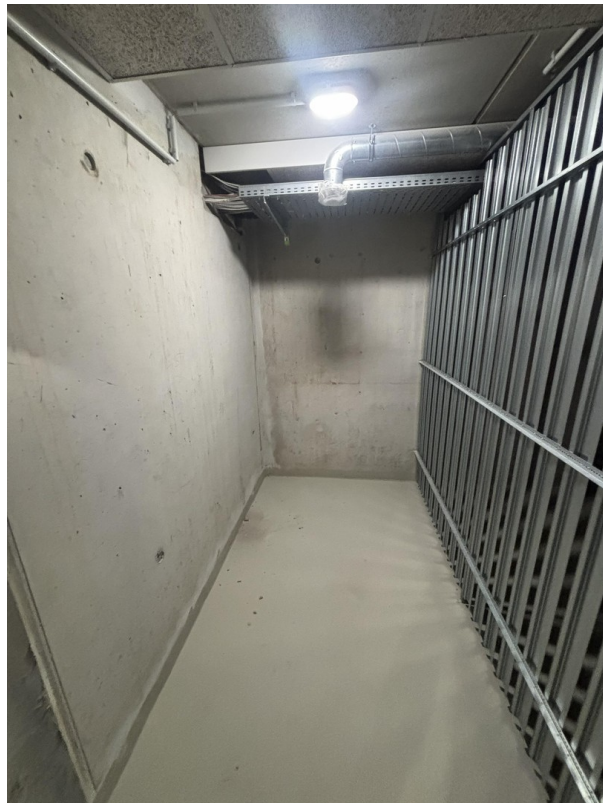


Außenansicht Straße

Exposé - Galerie

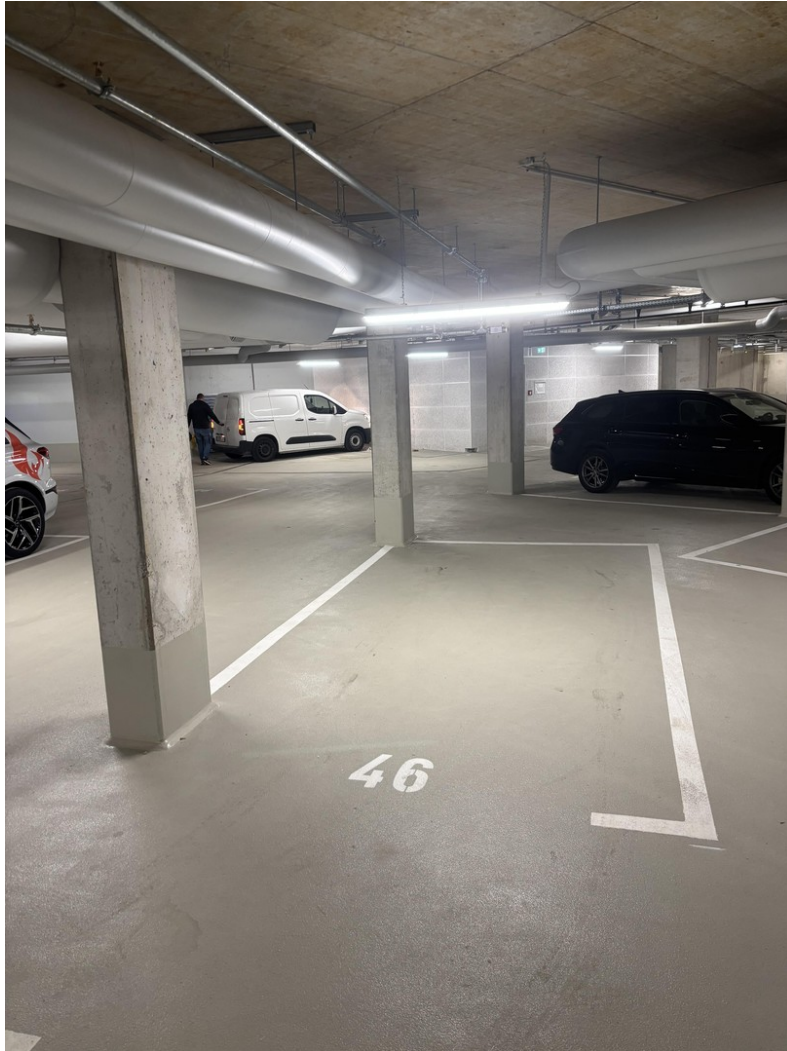


Eingang



Keller

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz

