

Exposé

Doppelhaushälfte in Darmstadt

**Ihre NEUE Doppelhaushälfte in Darmstadt – modern,
familienfreundlich & nachhaltig**



Objekt-Nr. OM-406966

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.295 € + NK**

Ansprechpartner:
Cheng Wang

Erzhäuser Straße 36
64291 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	6.885 €
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	136,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	136,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	290 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte für Familien

In attraktiver Stadtnähe von Darmstadt-Wixhausen entsteht diese hochwertige Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern auf ca. 136 m² Wohnfläche – ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität legen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Vier weitere Zimmer bieten Platz für Schlafen, Kinder, Gäste oder Homeoffice. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen, gefliesten Dusche und stilvoller Ausstattung.

Im Außenbereich laden eine private Terrasse, ein liebevoll angelegter Garten sowie ein praktisches Gartenhaus zum Wohlfühlen ein. Ein Carport mit Stellplatz bietet zusätzlichen Komfort.

Dank KfW-40-NH-Standard (QNG-zertifiziert) wohnen Sie energieeffizient und zukunftssicher. Eine Pellet-Heizanlage sorgt für umweltfreundliche Wärme ohne fossile Brennstoffe, während die eigene Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sauberen Strom direkt vom Dach liefert.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

5 Zimmer auf 3 Etagen – ca. 136 m² Wohnfläche

Carport & zusätzlicher Stellplatz

Privater Garten mit Gartenhaus & Terrasse

Modernes Bad mit bodengleicher Dusche

Photovoltaikanlage mit Speicher

Pellet-Heizung – 100 % erneuerbare Energie

KfW-40-NH (QNG-zertifiziert) – energieeffizient & zukunftssicher

Optimale Wärmedämmung – behagliches Klima das ganze Jahr

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Einziehen & Wohlfühlen

Diese Doppelhaushälfte ist ein Neubau und wird Ende Dezember bezugsfertig.

Besichtigungen sind vor oder nach Weihnachten möglich – überzeugen Sie sich selbst von Raumgefühl und Ausstattung.

Der offizielle Mietbeginn ist der 1. Februar, doch ein früherer Einzug im Januar ist bereits möglich.

In diesem Fall zahlen Sie im Januar nur die Nebenkosten – die volle Warmmiete erst ab Februar.

Ein attraktives Angebot für Familien, die stressfrei umziehen und das neue Jahr im eigenen Zuhause beginnen möchten.

Ob Spielen im Garten, gemeinsames Kochen oder entspannte Abende mit der Familie – diese Doppelhaushälfte bietet alles, was ein Zuhause ausmacht.

Hier entsteht ein Ort, an dem Ihre Familie ankommt, wächst und bleibt.

Erleben Sie modernes, nachhaltiges Familienwohnen – mit idealer Nähe zu GSI, Merck und Darmstadt Stadtmitte.

Mindestmietdauer: 3 Jahre.

Lage

Ruhig, Grün & Hervorragend angebunden

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der Erzhäuser Straße in Darmstadt-Wixhausen – einem beliebten, familienfreundlichen Stadtteil mit perfekter Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Familienfreundliche Infrastruktur:

Mehrere Kindertagesstätten im Ort

Grundschule Georg-August-Zinn-Schule und Hessenwaldschule fußläufig erreichbar

Metzger, Bäcker, Rewe, Netto und Aldi in kurzer Entfernung

Ärzte, Apotheken und Spielplätze in unmittelbarer Nähe

Aktives Vereinsleben & Jugendzentrum für Kinder und Jugendliche

Verkehrsanbindung:

S-Bahn-Station Darmstadt-Wixhausen ca. 15 Minuten zu Fuß

S6 im 30-Minuten-Takt: Friedberg – Frankfurt Hbf – Darmstadt

Autobahnanschluss A5 / B3 in wenigen Minuten erreichbar

Attraktiv für Berufspendler:

Nur ca. 10 Minuten zum GSI Helmholtz-Zentrum für Schwerionenforschung

Ca. 10 Minuten zur Firma Merck in Darmstadt

Frankfurter Flughafen in rund 20–25 Minuten

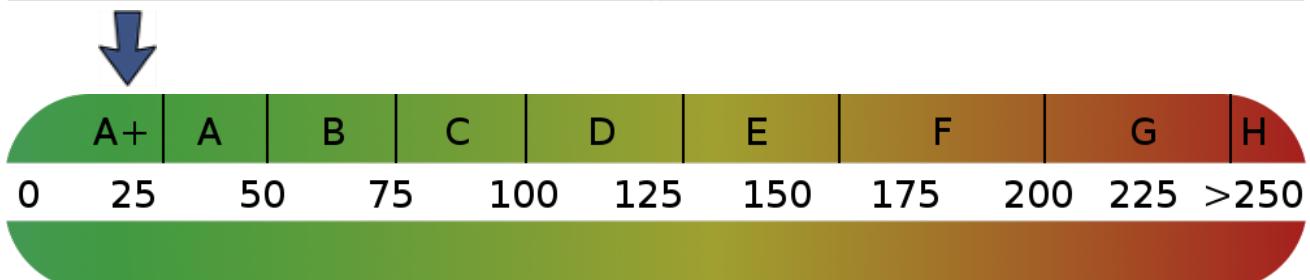
Hier wohnen Sie ruhig – und erreichen dennoch alles Wichtige im Alltag schnell und bequem.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht Oben - VISU

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer_1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_2

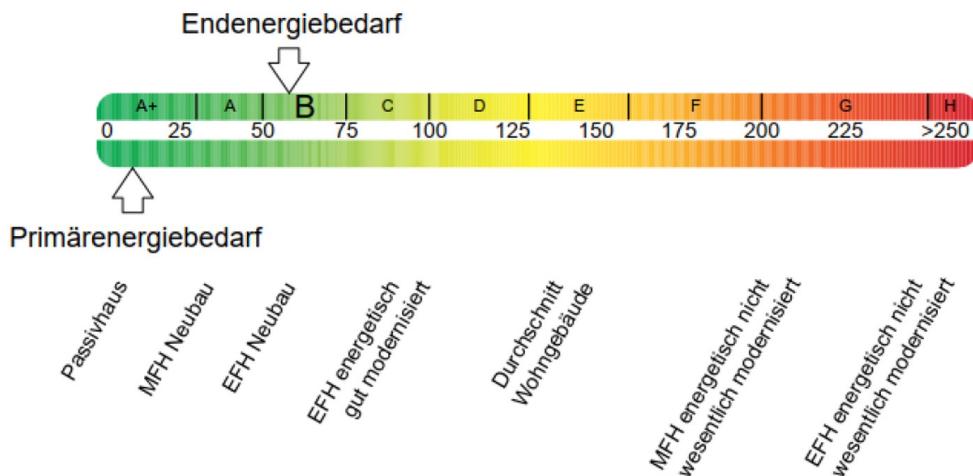


Schlafzimmer_3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_4



Der berechnete Endenergiebedarf [$\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$]* erreicht folgenden Effizienzlevel:

→ B (kleiner 75)

Der berechnete Primärenergiebedarf [$\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$]* erreicht folgenden Effizienzlevel:

→ A+ (kleiner 25)

Endenergiebedarf

Exposé - Grundrisse

Gesamte Wohnfläche: ca. 136 m² | Zimmeranzahl: 5,5 | Etagen: 3



Terrasse	6,60 m ²	Kind 1	16,06 m ²	Zimmer 1	13,82 m ²
Wohnen/Essen	33,63 m ²	Eltern	18,49 m ²	Zimmer 2	11,98 m ²
Küche	9,28 m ²	Bad	7,61 m ²	Flur	3,61 m ²
Diele	3,53 m ²	Flur	3,87 m ²	Abstellraum	5,99 m ²
WC	2,38 m ²				
		46,03 m ²			35,40 m ²
				Nutzfläche: Technikraum im DG	1,14 m ²

Grundriss