

# Exposé

## Wohnung in Darmstadt

### Helle 2-Zimmer Wohnung im 1. OG in Martinsviertel



Objekt-Nr. OM-410972

#### Wohnung

Verkauf: **213.000 €**

64289 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,12 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	316 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Martinsviertel. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer und einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Ein Keller und ein Abstellraum im Dachgeschoss bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnanlage verfügt über einen Innenhof mit großzügiger Grünfläche.

Die Wohnung wird ab dem 1.1.2026 verfügbar sein.

## Ausstattung

In Wohn- und Schlafzimmer und im Flur gibt es einen Holzdielenboden. Das Laminat im Wohnzimmer ist schwebend verlegt und wird auf Wunsch von Mieter entfernt.

Die Küche und das Bad verfügen über einen Fließenboden.

Der Zustand der Wohnung ist normal und bietet Potenzial für individuelle Gestaltung.

Das Hausgeld zurzeit in der Höhe von 316 €/Monat ist inklusive der Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Wasser, Abwasser- und Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Hausmeister, Gebäudeversicherung, usw.

Die Küchenzeile kann vom Mieter übernommen werden.

Folgende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden in den letzten drei Jahren durchgeführt:

- Erneuerung des Heizkessels
- Sanierung der Kalt-, Warm- und Abwasserleitungen sowie der Zirkulationsleitungen
- Erstellung eines neuen Müllplatzes
- Grundreinigung der Treppenhäuser
- Erneuerung Heizkörper und WC im Bad

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Lage

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist eine Stadt mit höchster "Zukunftsähnlichkeit". Durch die Präsenz wissenschaftlicher Einrichtungen wird auf hohem Niveau entwickelt und produziert. Die Wirtschaft der Stadt wird durch zahlreiche namhafte und weltweit agierende Unternehmen geprägt. Zur Attraktivität trägt die geographische und verkehrsgünstige Lage bei: Der Naturpark Bergstraße / Odenwald bietet einen hohen Freizeitwert. Die Umliegenden Städte Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Aschaffenburg und Heidelberg sind in ca. 30 Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt liegt ca. 20 Minuten entfernt. Darmstadt hat ca. 170.000 Einwohner.

Die Wohnung liegt ca. 400 Meter von der UNESCO Welterbe Mathildenhöhe entfernt. Die Rosenhöhe und der angrenzende Darmstädter Stadtwald sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bieten die Möglichkeit zum Spazierengehen und zur sportlichen Betätigung. Die Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 Kilometer.

Der Martinsviertel in Darmstadt ist ein lebendiger Stadtteil mit moderater Bevölkerungsdichte und einer guten Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Nachbarschaft gilt als sicher und bietet eine angenehme Atmosphäre für Studierende, junge Berufstätige und Rentner.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



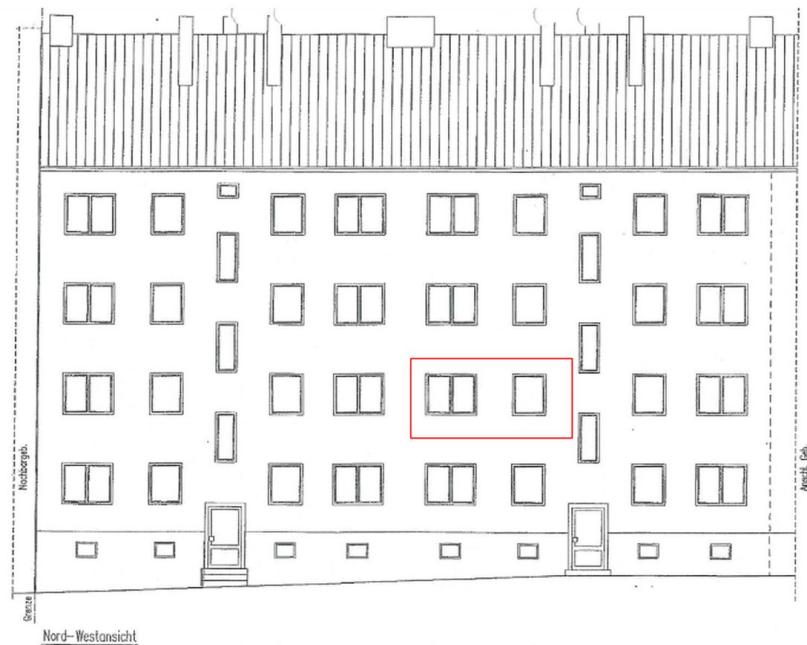
Garten

# Exposé - Galerie



Gebäude

# Exposé - Grundrisse

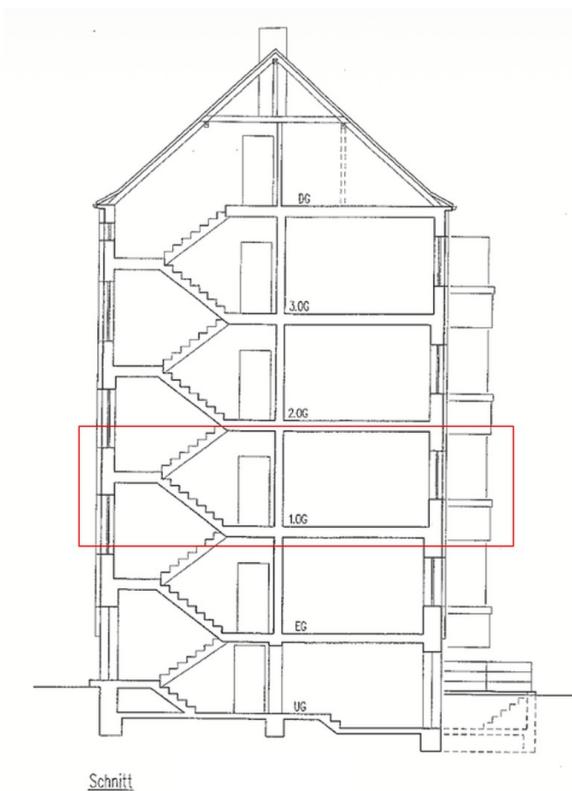


Nord-Westansicht



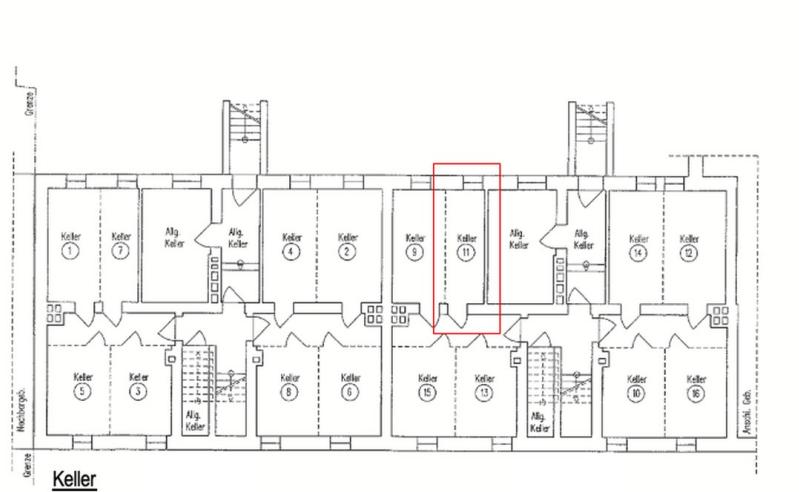
Süd-Ostansicht

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

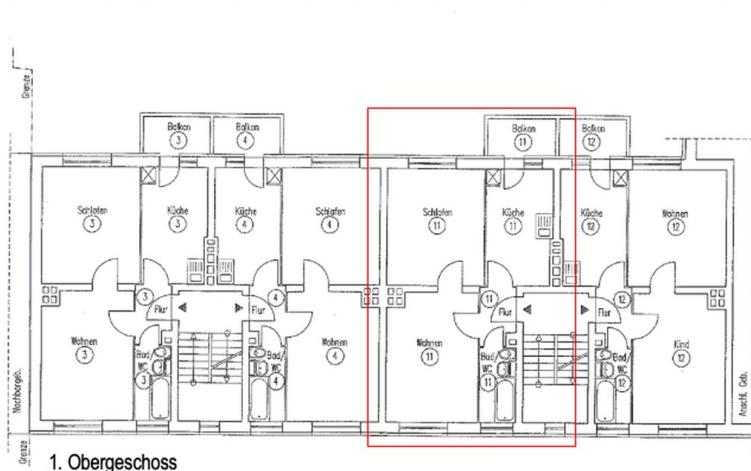
Schnitt



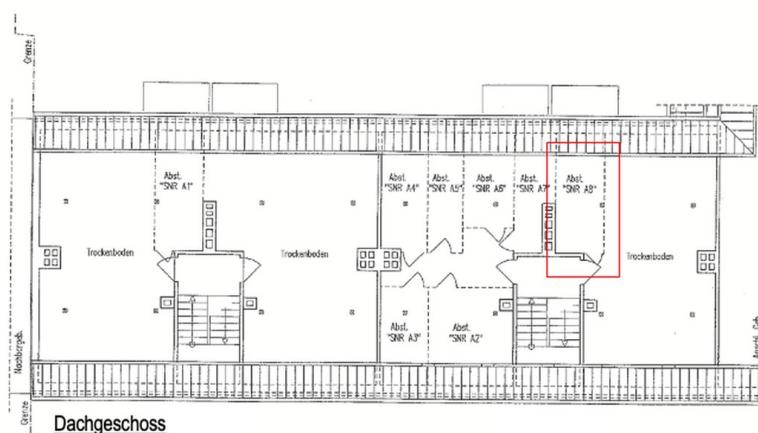
Keller

Keller

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



Dachgeschoss