

Exposé

Dachgeschosswohnung in Darmstadt

Erstbezug! Exklusives Wohnen im DG: 3-Zimmer, 5m Deckenhöhe, KfW 40 EE, Klimaanlage, EBK & Südbalkon



Objekt-Nr. OM-412727

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Jannis Tippmann

64297 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	78,00 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	10,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	50 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	75 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine neu errichtete 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (2. OG) eines 5-Parteien-Hauses. Als einzige Wohneinheit auf dieser Etage genießen Sie hier maximale Privatsphäre ohne direkte Wand-an-Wand-Nachbarn.

Die Wohnung besticht durch ihr offenes Raumgefühl mit Deckenhöhen von bis zu 5 Metern im Giebelbereich. Der energetische Standard KfW 40 EE sorgt in Verbindung mit der Wärmepumpe und der unterstützenden PV-Anlage für dauerhaft sehr niedrige Heiz- und Nebenkosten.

Der Grundriss umfasst ca. 78 m² und bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon in sonniger Südausrichtung. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden.

Ausstattung

Hochwertiger Erstbezug mit folgender Ausstattung:

- Energie & Klima: Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage. Split-Klimaanlage im Wohnzimmer & Schlafzimmer. Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung).
- Bodenbeläge: Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen, moderne Fliesen im Badezimmer.
- Bad: Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und separater Dusche. Hochwertige Sanitärobjekte.
- Küche: Neue Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist vorhanden.
- Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden.
- Stauraum: Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein großer eigener Kellerraum.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- Mietvertrag: Indexmietvertrag
- Mindestmietdauer: 1 Jahr
- Bezugsfrei ab: Nach Absprache, voraussichtlich ab 01.02.2026

Lage

Das Objekt befindet sich in der Pestalozzistraße in Darmstadt-Eberstadt.

- Verkehrsanbindung: Schnelle Anbindung an die Autobahnen A5 und A67. Straßenbahnhaltestelle mit direkter Verbindung nach Darmstadt-Mitte und zum Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar.
- Umgebung: Ruhige Wohnlage mit Nähe zur Natur (Bergstraße/Odenwald), gleichzeitig gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten und Apotheken im Ortskern von Eberstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Bodentief geflieste Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Balkon mit Südausrichtung



Diele/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Diele/Eingangsbereich



Flur

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Waschmaschinenanschluss im Bad

Exposé - Galerie



Kellerraum