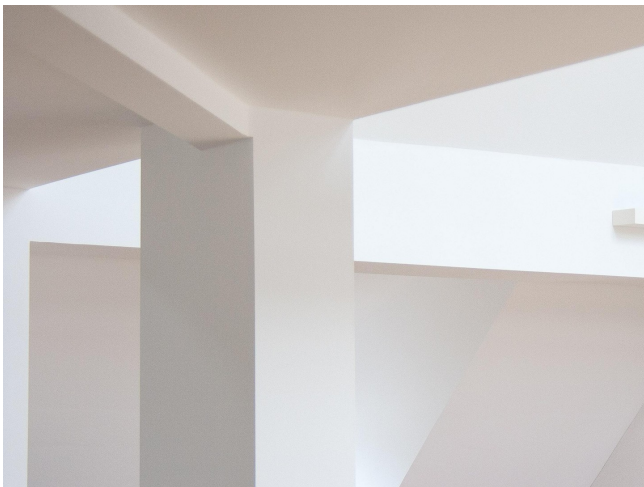


# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Darmstadt Rarität im Martinsviertel: Hochwertige Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-430748**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **621.095 €**

64289 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1920	Hausgeld mtl.	243 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten des begehrten Martinsviertels, einem der charmantesten und lebendigsten Stadtteile Darmstadts, präsentiert sich diese außergewöhnlich sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Lage verbindet zentrale Urbanität mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – ein seltenes Zusammenspiel von Stadtleben und Rückzugsort.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde im Jahr 2015 vom Architekten mit hohem gestalterischen Anspruch für die Eigennutzung konzipiert und kernsaniert (mit Fußbodenheizung, maßgeschneiderter Schreinerküche und Badmöbeln sowie einem dezent in den Wänden integriertem Soundsystem). Dabei wurden klassische Altbauelemente mit moderner Architektur, hochwertigen Materialien und energetischer Effizienz harmonisch vereint.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Sonnenbalkon öffnet den Blick über die Dächer des Viertels und schafft eine Atmosphäre von Weite und Leichtigkeit, sogar der Fünffingerturm ist aus einem der Fenster zu sehen. Zwei helle Individualzimmer, ein stilvolles Duschbad auf der Eingangsebene sowie eine Galerie mit offenem Raumkonzept und zusätzlichem, offenem Bad bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Wohnen, Arbeiten oder Gäste. Ein Kellerraum steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Das Haus wird überwiegend von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Ein Aufzug oder Stellplatz sind nicht vorhanden. Die Individualzimmer haben aufgrund der Lage im Dachgeschoss tlw. Dachschrägen - ein großer, hoher Kleiderschrank findet daher nur schwer einen Platz.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet eine rare Gelegenheit, modernen Wohnkomfort in architektonischer Qualität im Herzen des Martinsviertels zu erleben.

## Ausstattung

Eichenparkett, Fußbodenheizung.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dieser besonderen Wohnung im Martinsviertel.

Um den Kontakt bestmöglich vorbereiten zu können, freuen wir uns über eine kurze Mitteilung zu Ihnen und Ihrem Kaufinteresse.

Wir bitten um Verständnis, dass Fotos, Grundriss und weiterführende Unterlagen erst nach einer ersten persönlichen Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Vereinbarung einer Besichtigung wird ein Finanzierungsnachweis erbeten.

Der Verkauf erfolgt von privat. Wir bitten daher um Verständnis, dass Makleranfragen nicht erwünscht sind.

Vielen Dank für Ihr Interesse – wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Lage

Willkommen im Herzen Darmstadts! Diese Wohnung liegt im begehrten Martinsviertel, einem der lebendigsten und zugleich gemütlichsten Stadtteile der Wissenschaftsstadt. Hier verbindet sich historischer Charme mit urbanem Leben und einer einzigartigen Nachbarschaftskultur.

Das Martinsviertel besticht durch seine wunderschönen Altbauten, kleinen Cafés, individuellen Läden und kreativen Ateliers. In den gemütlichen Straßen rund um den

Riegerplatz spürt man sofort das besondere Viertelgefühl – ein Mix aus studentischer Lebendigkeit, Familienfreundlichkeit und entspannter Gelassenheit.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Mathildenhöhe, dem UNESCO-Welterbe und kulturellen Wahrzeichen Darmstadts. Nur wenige Gehminuten entfernt laden ihre weitläufigen Grünanlagen, die Jugendstilarchitektur und der herrliche Blick über die Stadt zum Spazieren und Verweilen ein.

Ob Wochenmarkt, Bäckerei oder gemütliche Kneipe – alles liegt fußläufig. Die Innenstadt und die Technische Universität Darmstadt sind schnell erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Wer das urbane Leben mit Nähe zur Natur und Kultur sucht, wird sich im Martinsviertel sofort zuhause fühlen.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	222,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G