

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Darmstadt

### Großzügige 4-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-445209

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Müller

64297 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

|                       |                       |                   |                   |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1993                  | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3                     | Zustand           | gepflegt          |
| Zimmer                | 4,00                  | Schlafzimmer      | 3                 |
| Wohnfläche            | 143,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 2                 |
| Energieträger         | Gas                   | Etage             | 2. OG             |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 €              | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 555 €                 | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung in Darmstadt-Eberstadt ist ideal für eine Familie mit drei Schlafzimmern, einem großen Wohnzimmer und einem großzügigen Wohn- und Essbereich vor der Küche.

## Ausstattung

3 Schlafzimmer, 1 Küche mit moderner Einbauküche mit Wohnküchenbereich, 1 Wohnzimmer, 1 Wannenbad, 1 Gästetoilette, 1 Abstellraum, 1 Kellerabteil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Darmstadt-Eberstadt. Die Umgebung am südlichen Rand der Wissenschaftsstadt vereint ein naturnahes, familiäres Wohnumfeld mit der exzellenten Infrastruktur einer dynamischen Metropolregion.

Der Strohweg ist eine ruhige, von Anliegerverkehr geprägte Straße. Die Nachbarschaft besteht primär aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohneinheiten mit weitläufigen Gärten.

Eberstadt gilt als "Stadt in der Stadt" mit gewachsener Struktur. Es bietet eine hohe Lebensqualität am Fuße des Odenwalds und ist besonders bei Familien und Pendlern beliebt, die Ruhe suchen, ohne auf urbane Vorzüge zu verzichten.

Die Liegenschaft ist hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 6, 7 und 8 (Richtung Darmstadt Innenstadt/Hauptbahnhof) sowie diverse Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Darmstadt-Eberstadt bietet zudem schnellen Anschluss an die Regionalbahnen nach Frankfurt am Main, Heidelberg und Mannheim. Die Autobahnanschlüsse zur A5 und A67 liegen nur ca. 5-10 Fahrminuten entfernt. Den Frankfurter Flughafen erreicht man in rund 25 Minuten.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Ortskern von Eberstadt finden sich Supermärkte (Edeka, tegut, Rewe, Aldi), Fachgeschäfte, Bio-Läden sowie ein Wochenmarkt. Eine hohe Dichte an Haus- und Fachärzten sowie Apotheken ist im Stadtteil vorhanden. Kindergärten, Grundschulen (z.B. Ludwig-Schwamb-Schule) und weiterführende Schulen (Gutenbergschule) sowie die Privatschule Marienhöhe sind schnell erreichbar.

Der Freizeitwert der Lage ist überdurchschnittlich hoch: Die unmittelbare Nähe zum Odenwald und zum Naturschutzgebiet "Eberstädter Dünen" lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Jogging oder Radfahren ein. Die Burg Frankenstein ist ein markantes Ausflugsziel in der direkten Umgebung. Das Mühlthalbad (Freibad) sowie zahlreiche Sportvereine befinden sich im Stadtteil.

Ein vielseitiges Angebot an Cafés, Restaurants und traditionellen Biergärten sorgt für eine hohe Lebensqualität vor Ort.

Der Strohweg bietet eine Bestlage für anspruchsvolles Wohnen. Die Kombination aus der Ruhe einer gewachsenen Wohnsiedlung und der unmittelbaren Nähe zu Natur und Stadtzentrum macht diese Adresse zu einem erstklassigen Standort für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche incl. Einbauküche

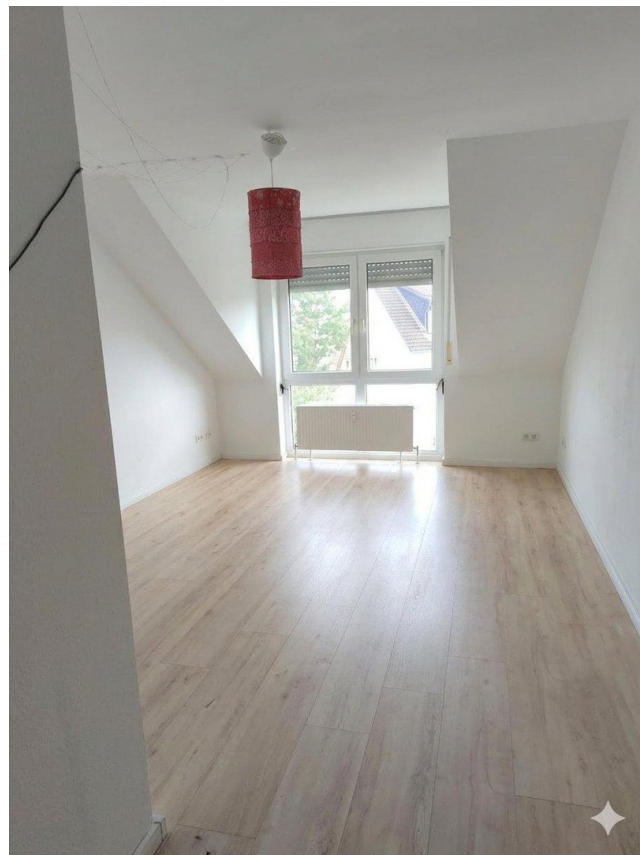


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-WV



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



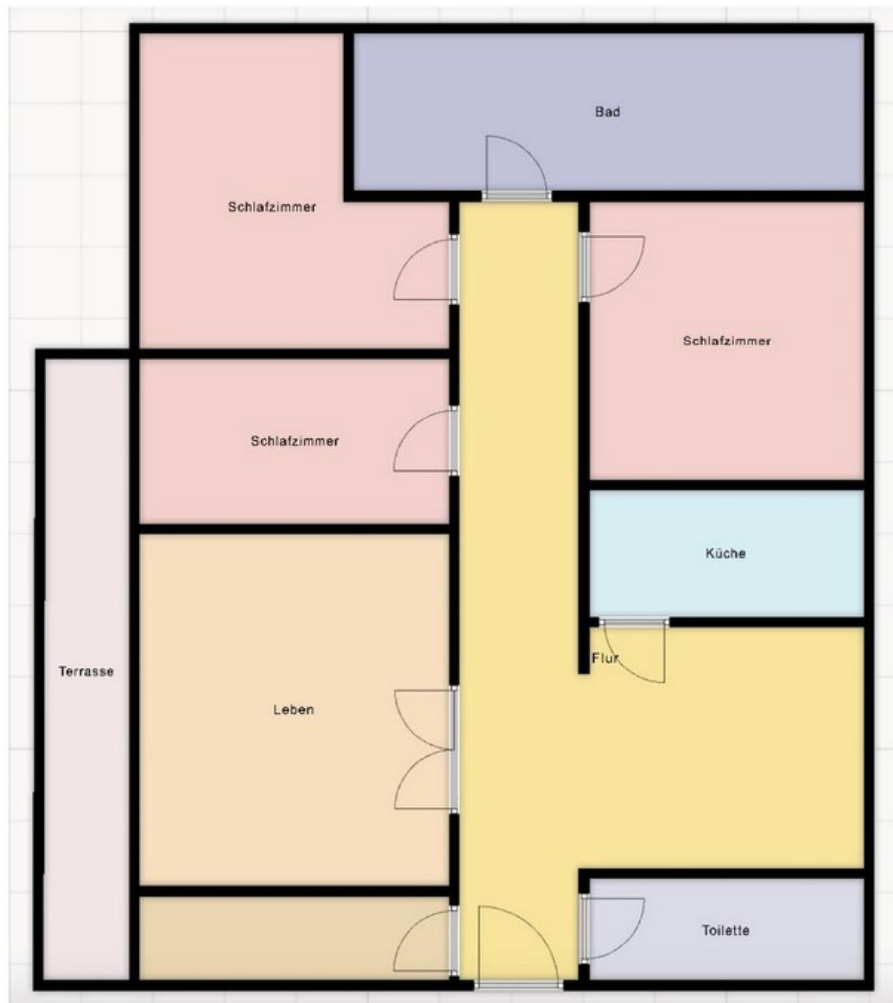
Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Ausblick Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss schematisch