

Exposé

Dachgeschosswohnung in Darmstadt

Attraktive DG-Wohnung - Citylage an Kuppelkirche , hohe Lebensqualität; von privat



Objekt-Nr. **OM-447182**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Wolfgang Schöhl

64283 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dein Zuhause nahe dem Herzen der Stadt – mit Fernblick über die Baumkronen - eine Dachgeschosswohnung in zentraler, aber ruhiger Traumlage mit Stil und Komfort.

Die Wohnung überzeugt auch durch ihre helle und freundliche Ausstrahlung.

Diese charmante 2,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes in Darmstadt-Mitte. Die Wohnung wurde zuletzt 2020 vollständig renoviert und besticht durch eine gehobene Innenausstattung und eine Reihe von Schränken, die beim Kauf kostenlos übernommen werden können.

Diese Wohnung verfügt über ein modernisiertes Badezimmer und eine schöne Wohnküche mit guter Einbauküche im Wert von ca. 10.000 €, die im Preis der Wohnung inbegriffen ist. Die Wohnung ist besonders gut ausgestattet mit zusätzlicher Nutzfläche: Ein Keller und ein begehrter großer Dachboden sowie ein gesonderter Gemeinschaftsraum zum Einschließen von Fahrrädern bieten zusätzlichen Stauraum. Dazu kommt eine große Dachterrasse.

Die Wohnung eignet sich besonders zur Eigennutzung für Ehepaare oder eine WG für Studierende sowie als vorteilhaftes Objekt für Kapitalanleger.

Das Rücklagenkonto des Hauses ist gut gefüllt. Im Hausgeld von 320 € pro Monat sind ca. 114 € Zuführung zu den Rücklagen enthalten.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden. Da die Wohnung ohne Einschaltung eines Maklers verkauft wird, werden die Ersparnisse an Maklergebühr rund 20.000 Euro betragen; denn sie sind in den Verkaufspreis nicht eingerechnet worden, was üblicherweise auf dem Maklermarkt gemacht wird.

Die Wohnung ist ausgestattet mit zwei modernen, großzügigen und gemütlichen Gärten mit je fünf Fenstern; diese erlauben einen 180° Blick über die Stadt Darmstadt und in einen Park. Diese Dachgeschoss-Wohnung macht daher nicht den Eindruck einer typischen engen Dachgeschosswohnung, sondern erlaubt – Insbesondere durch die mögliche Nutzung der Dachterrasse - in mehrere Richtungen einen weiten Blick über die Dächer und Bäume.

Die Wohnung kann durch eine Austrittsgaube direkt angeschlossen werden an die Besonders schön gelegene Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 25 m², die einen weiten Blick über Gärten bietet. Das Recht dazu ist in der Teilungserklärung verbrieft. Nach kürzlicher Absprache mit den Baubehörden reicht eine einfache Anzeige beim Bauaufsichtsamt, um eine solche Gaube einzubauen. Dadurch könnte die Wohnfläche um bis zu ca. 10 m² erweitert werden.

Sehen Sie dazu die letzten vier Fotos von der zukünftigen Dachterrasse und ihrem Blick über die Umgebung.

Ein Highlight: Für Sie haben wir zusätzlich zu den Bildern einen ausführlichen Videorundgang mit Erläuterungen von knapp 3 Minuten erstellt, damit sie sich einen raschen und auch ausführlichen Eindruck von dieser außergewöhnlichen Wohnung verschaffen können.

Dieses Video liegt auf YouTube; sie können es dann finden, in dem sie mit dem folgenden Titel in YouTube suchen:

"Außergewöhnlich schöne Dachgeschosswohnung an Runder Kirche in Darmstadt" .

Sollte dies nicht gelingen, so schreiben Sie uns als Eigentümer bitte eine Nachricht auf ihrer Plattform.

(Text in English see below).

Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit zwei modernen, großzügigen Gärten mit 180°-Blick über die Stadt Darmstadt sowie in einen Park und alte Gärten.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Ölheizung.

Das Ergebnis der Online-Immobilienbewertung für diese Wohnung wurde von AVIV Germany bereitgestellt und betrug im Mittelwert deutlich mehr als der von mir angebotene Kaufpreis - nämlich 303.770 Euro! Auch in Immobilienscout wird sie sehr positiv bewertet mit vier von fünf Sternen und dem Prädikat "sehr guter Preis".

Unsere Wohnung wird in diesem Inserat um ca. 20.000 € preiswerter angeboten - direkt vom Eigentümer. Die Ersparnis einschließlich der nicht zu zahlenden Maklergebühr beträgt daher ca. 40.000 €. Weil die Einbauküche im Wert von 10.000 € im Preis für die Wohnung inbegriffen ist, sparen Sie beim Kauf dieser Wohnung insgesamt 50.000 € durch einen Direktkauf ohne Makler.

Diese zusätzlichen 25 m² können zu der bisherigen Wohnfläche von jetzt 57 qm mit 25-50 % hinzugerechnet werden, sodass diese sich dann um 6,25 m² oder 12,5 m² vergrößern würde. Im letzteren Fall auf 69,5 m².

Bei den angehängten Fotos zeigen wir Ihnen eine Mischung aus der jetzt leeren Wohnung und der Art, wie wir sie früher möbliert hatten. Mehr von der heute leeren Wohnung können Sie im angehängten Video sehen.

Parkplätze für für Anwohner können bei der Stadt für wenig Geld gemietet werden.

For international clients:

If you search from abroad you can address us, the private owners of this flat, also by email and later by telephone in the following languages:

English, French, Spanish, Portuguese. We understand them all. The following text is in German, each paragraph followed in short form by an English translation .

Title of this Advertiserment:

Your home close to the heart of the city – with distant views over the treetops. A top-floor apartment in a central yet quiet dream location, offering style and comfort. The apartment also impresses with its bright and friendly atmosphere.

This bright and stylish 2.5-room top-floor apartment (approx. 57 m²) in Darmstadt-Mitte was fully renovated in 2020 and offers a high-quality fitted kitchen, a modern bathroom, and generous storage space including a basement, a large walk-in attic, and a shared bicycle room. A major highlight is the spacious rooftop terrace with wide views over gardens and treetops, making the apartment feel open and airy rather than like a typical attic flat.

Two large modern dormers with five windows each provide a 180° view over the city and a nearby park, giving the living space a bright and welcoming atmosphere. The apartment is ideal for couples, students, or investors and is available for immediate occupancy. Since it is sold without an agent, buyers save around €20,000 in brokerage fees, as these costs are not included in the sale price.

The property includes the right to connect the apartment directly to the approx. 25 m² rooftop terrace by adding an additional dormer. According to recent discussions with the building authorities, a simple notification is sufficient for approval. This extension could increase the living area by up to 10 m² and significantly enhance the connection between indoor and outdoor spaces.

A detailed 3-minute video tour is available on YouTube under the title "Außergewöhnlich schöne Dachgeschosswohnung an Runder Kirche in Darmstadt," offering a quick and comprehensive impression of this exceptional apartment. If the video cannot be found, the owners can be contacted directly through your platform.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Es handelt sich um eine besonders schön gelegene, gemütliche und ruhige Wohnung im Dachgeschoss, umgeben von Park und alten Bäumen. Sie liegt sehr nahe der Innenstadt bei

der Runden Kirche Sankt Ludwig, aber in dem verkehrsberuhigten Teil der Wilhelminenstraße. Die Wohnung erlaubt in mehrere Richtungen einen weiten Blick über die Dächer und Bäume von Darmstadt.

Die Wohnung liegt in einer der schönsten Alleen von Darmstadt, nämlich der Wilhelminenstraße; und dennoch nur knapp einen Kilometer vom Zentrum von Darmstadt, dem Luisenplatz, entfernt. Zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, Theater und Kinos sind fußläufig erreichbar. Ebenso viele öffentliche Verkehrsmittel.

Flussläufig leicht erreichbar sind auch die folgenden Parks für schöne Spaziergänge: Orangeriegarten, Wolfskehl'scher Garten, Herrngarten und Prinz-Emil-Garten.

Die Wohnung liegt auch an einer besonders ruhigen Fahrradstraße; Autos dürfen daher nur so schnell fahren wie Fahrräder, und dürfen sie nicht überholen. Daher gibt es hier besonders wenig Autoverkehr und die Straße ist besonders angenehm. Das Haus ist auch von seinen Bewohnern her sehr ruhig.

Vorteile für Kapitalanleger:

Die Wohnung befindet sich in Darmstadt, einer gefragten Wissenschafts- und Wirtschaftsregion. Sie überzeugt durch ihre Lebensqualität, exzellente Infrastruktur und die Nähe zu Frankfurt. Dank der starken Nachfrage durch Studierende, Fachkräfte, Staatsbedienstete mit sicherem Einkommen und Pendler bietet der Standort eine sehr gute Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung. (Dies gilt insbesondere für die vielen Bediensteten von Technischer Universität, der Hochschule Darmstadt und dem Regierungspräsidium).

Das in der Teilungserklärung verankerte Recht zur Errichtung einer Dachterrasse stellt außerdem ein außergewöhnliches Wertsteigerungsmerkmal dar.

The flat is situated about 1 km from the absolute centre of the city. You can reach many shops, café's, theatre and cinema in footwalk-distance. Similar is true for almost all public transportation.

The flat is exceptionally quiet because there is limited traffic in the street which has become a bicycle and tree lined avenue in Darmstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Westlicher Teil Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Östlicher Teil Wohnzimmer



Blick nach Norden

Exposé - Galerie



Blick auf Runde Kirche



Blick auf die Allee nach Süden

Exposé - Galerie



Schreibtischecke



Schlafefcke im Esszimmer

Exposé - Galerie



Gesamtes Westzimmer



Möbel in der Dachgaube

Exposé - Galerie



Wilhelminenstraße –zur Kirche



Wilhelminenstraße nach Süden

Exposé - Galerie



Hausfassade Westen



Fünf Fenster-Gauben Westen

Exposé - Galerie



Dachterasse von unten



Flur

Exposé - Galerie



Flur-Blick zur Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Blick Gaubenfenster nach Osten



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafefcke von Nordostzimmer



Nordzimmer

Exposé - Galerie



Dachterrasse nach Osten



Östlicher Teil DachterrasseBli

Exposé - Galerie



Blick nach Osten



Blick Dachterrasse nach Westen

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer mit Toilette

Exposé - Galerie



Abstellraum für Fahrräder



Blick nach Norden auf Kirche

Exposé - Galerie



Blick nach Süden über Dächer



Blick nach Westen in den Park

Exposé - Galerie



Blick nach Nordosten in Gärten



Blick Fußgängerzone vor Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss