

# Exposé

## Reihenhaus in Darmstadt

**Provisionsfrei: Familien-Platzwunder in DA-Arheilgen – 6  
Zimmer, Garage & neues Dach**



Objekt-Nr. OM-449336

**Reihenhaus**

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Werner

Hoelscherweg 5  
64291 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, voll unterkellertes Reihenmittelhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1981. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern bietet diese Immobilie außergewöhnlich viel Platz für Familien, Paare oder die Kombination aus Wohnen und Home-Office. Das Gebäude erstreckt sich über vier Ebenen, inklusive eines bereits voll ausgebauten Dachgeschosses.

Besonders hervorzuheben ist, dass es sich um ein Eigentumsgrundstück handelt; das ursprüngliche Erbbaurecht wurde bereits abgelöst. Ein besonderes Highlight für die Zukunftssicherheit ist die im Jahr 2025 erfolgte Sanierung des Daches inklusive neuer Eindeckung und Isolierung. Das Objekt ist leerstehend und kann nach Abschluss der formalen Genehmigungsverfahren zeitnah übernommen werden.

Bevor Sie uns kontaktieren: Wir haben für Sie ein extrem detailliertes Online-Dossier mit allen Grundrissen, Verbrauchsdaten und einer umfangreichen Fotogalerie erstellt.

Bitte sichten Sie zuerst alle Unterlagen unter: [haus-arheilgen.de](https://haus-arheilgen.de)

Wir haben eine Anreise von 2 Stunden und koordinieren die Besichtigungstermine gebündelt. Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt über das Portal oder an [kontakt\(at\)haus-arheilgen.de](mailto:kontakt(at)haus-arheilgen.de).

**WICHTIG:** Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer Betreuung. Da der Verkauf der Genehmigung durch das Betreuungsgericht bedarf, ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 2 bis 3 Monaten zwischen dem Notartermin und der finalen Rechtskraft (Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung) zu rechnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, sofern die oben beschriebenen Rahmenbedingungen (insbesondere die verfahrensbedingte Abwicklungsdauer) für Sie akzeptabel sind.

## Ausstattung

Das Haus wurde über die Jahre liebevoll gepflegt und bietet eine Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Freizeitwert vereint:

- Sanitär: Insgesamt verfügt das Haus über drei Duschen (im OG, DG und UG) sowie WCs auf allen vier Ebenen.
- Technik: Eine Gas-Brennwerttechnik (2002) sowie eine Mini-PV-Anlage (Balkonkraftwerk) auf dem Dach unterstützen die Energieeffizienz.
- Wellness & Freizeit: Im Untergeschoss befinden sich eine eigene Sauna sowie ein Barbereich für gesellige Abende.
- Außenbereich: Die Süd-Terrasse im Erdgeschoss ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und bietet einen direkten Zugang zum Garten. Ein verglaster Balkon im Obergeschoss ergänzt das Angebot.
- Parken: Zum Haus gehört eine eigene Garage, die in wenigen Gehminuten bequem erreichbar ist.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohnstruktur im beliebten Darmstädter Stadtteil Arheilgen. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Straßenbahn, Bus und S-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine perfekte Anbindung an die Darmstädter Innenstadt sowie die gesamte Rhein-Main-Region.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Discounter, Apotheken und zahlreiche Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der zentralen Anbindung erreichen Sie in nur wenigen Minuten den angrenzenden Wald, der ideale Bedingungen für Erholung, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Dachsanierung 2025

# Exposé - Galerie

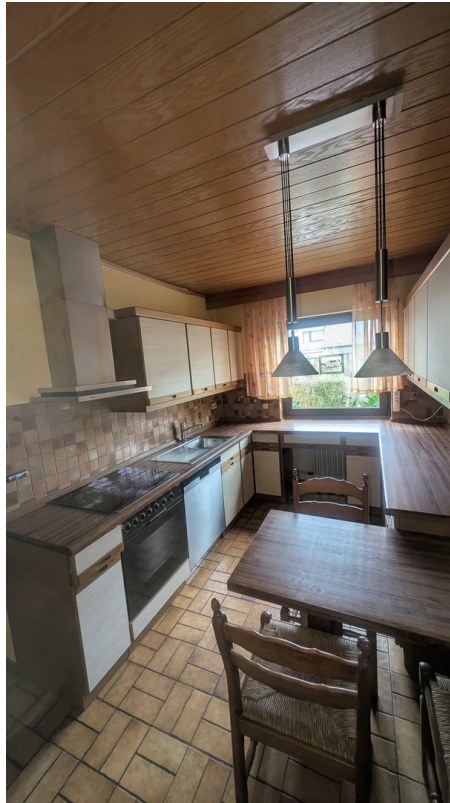


Terrasse



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Gäste WC

# Exposé - Galerie



Südansicht



OG Vollbad

# Exposé - Galerie



*weitere Infos auf  
haus-arheilgen.de*

haus-arheilgen.de



OG Gästezimmer

# Exposé - Galerie



OG Homeoffice



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG verglaster Balkon



DG

# Exposé - Galerie

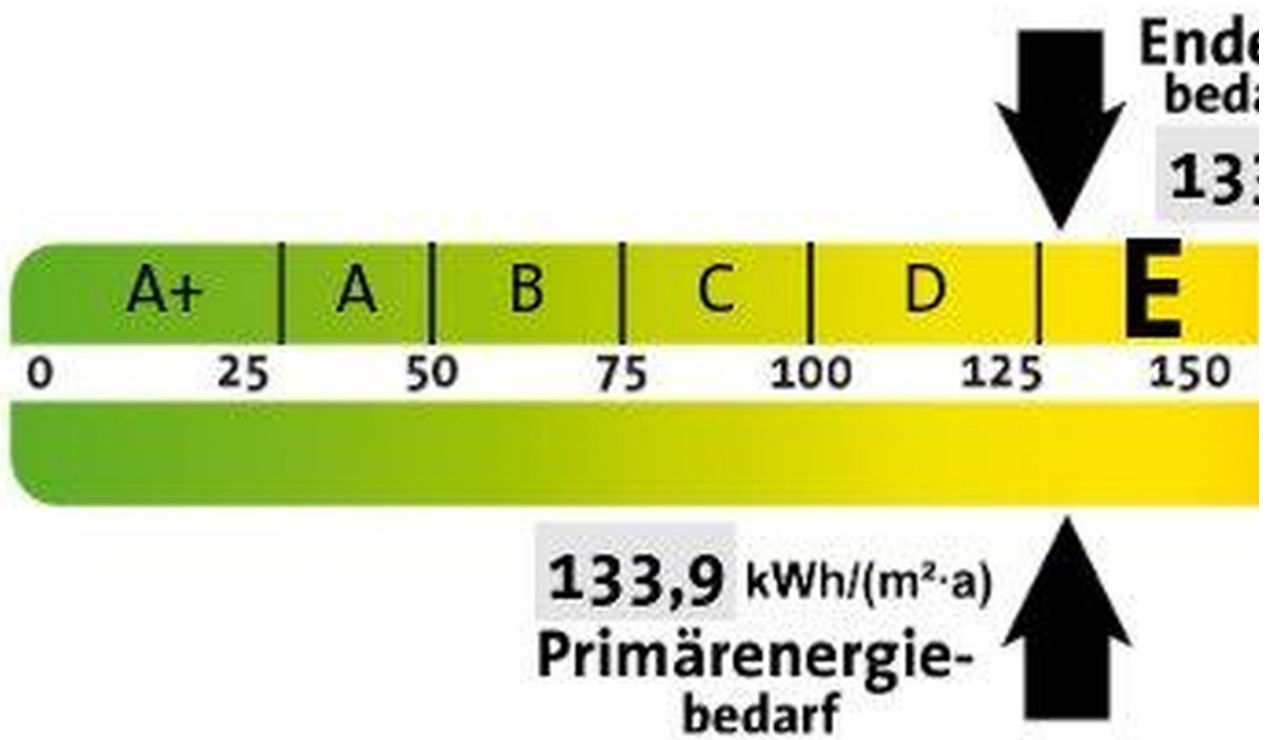


UG Sauna



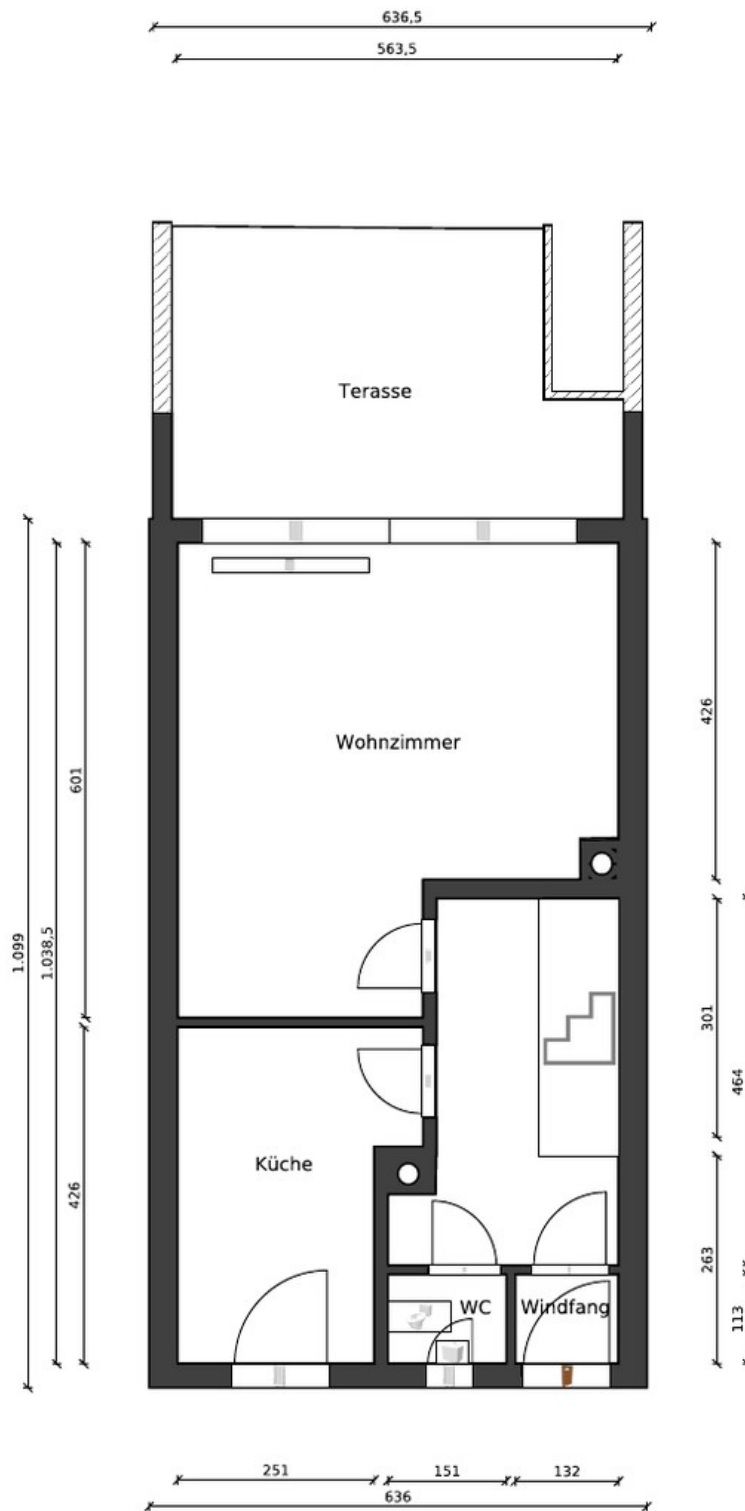
UG Bar

# Exposé - Galerie



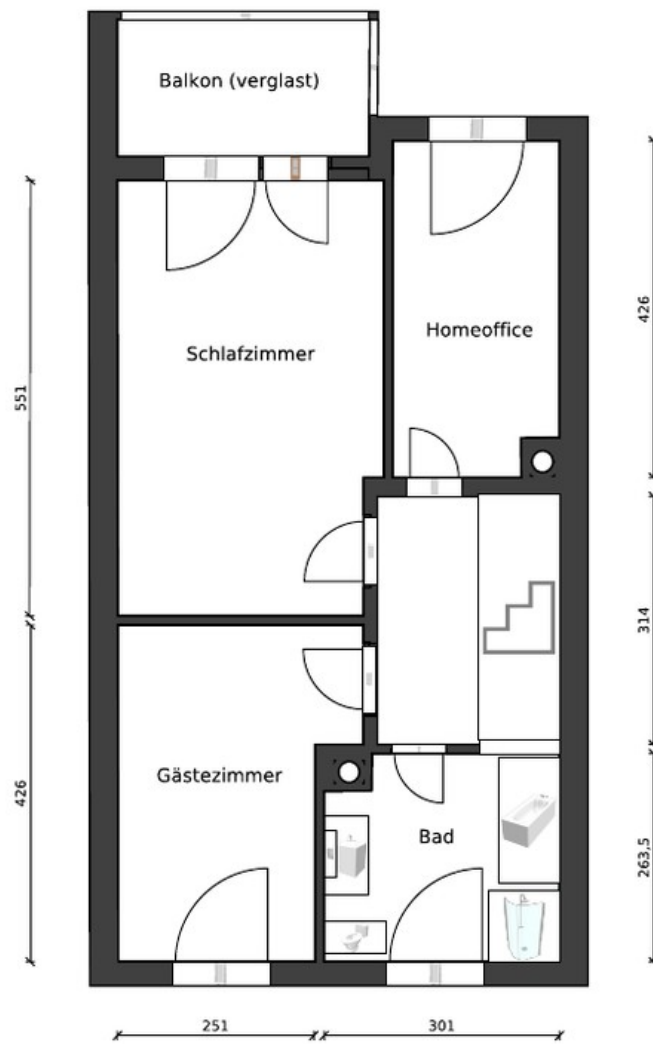
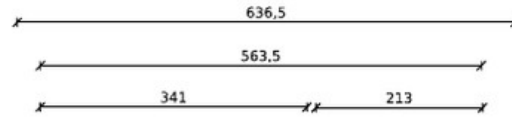
Energieklasse E

# Exposé - Grundrisse



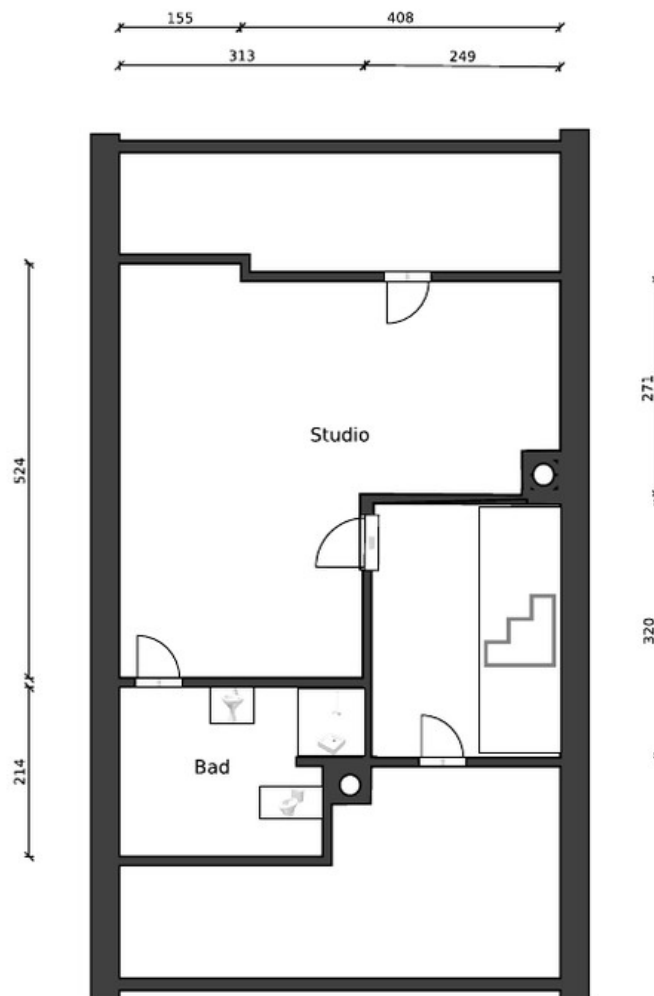
EG

# Exposé - Grundrisse



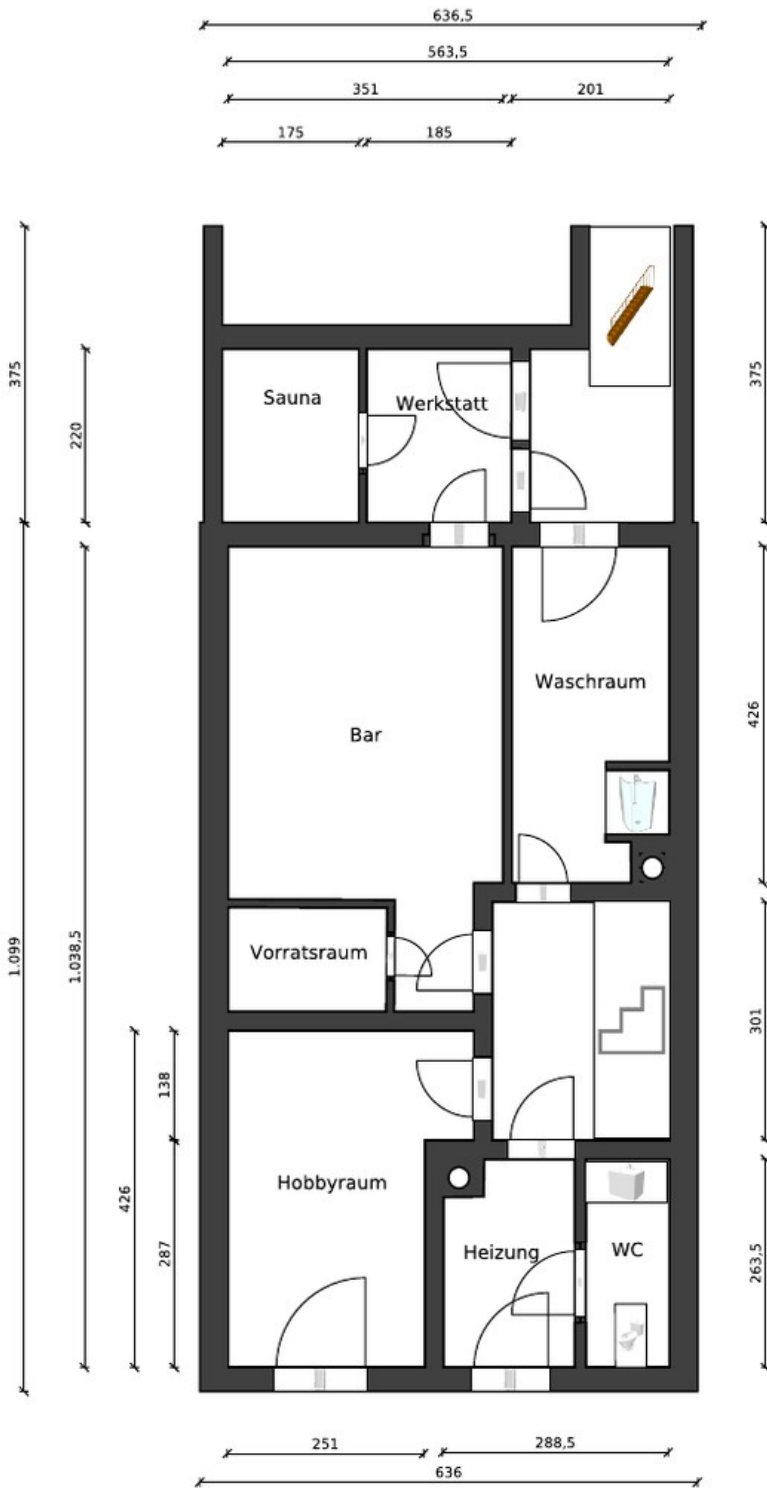
OG

# Exposé - Grundrisse



DG

# Exposé - Grundrisse



UG