

# Exposé

## Wohnung in Darmstadt

### Neuwertige 4-Zimmer-Wohnung in Darmstadt-Eberstadt – 123 m<sup>2</sup>, Baujahr 2020



Objekt-Nr. OM-453509

#### Wohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Johannes Nickel

64297 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Ortskern von Eberstadt und wurde 2020 fertiggestellt. Auf 123 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit gehobener Ausstattung.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 38 m<sup>2</sup> bildet das Zentrum der Wohnung. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht, die integrierte Einbauküche mit BORA-Kochfeld rundet den Bereich ab. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den Balkon (ca. 2 m<sup>2</sup>, Ost-Ausrichtung) – klein, aber gut genug für einen Tisch mit zwei Stühlen morgens in der Sonne.

Die drei weiteren Zimmer sind mit 22, 17 und 15 m<sup>2</sup> alle ordentlich groß und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Dazu kommen zwei Bäder (7 m<sup>2</sup> mit Badewanne und WC, 4 m<sup>2</sup> mit Dusche und WC) sowie ein Abstellraum mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> direkt in der Wohnung.

Ein Kellerraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) steht zusätzlich zur Verfügung. Ein überdachter Carport-Stellplatz kann separat angemietet werden.

Verfügbarkeit: Ab 01.08.2026 – bei Bedarf auch ab 01.07.2026 möglich.

Haustiere nach Absprache. Rauchen in der Wohnung nicht gestattet, auf dem Balkon erlaubt.

## Ausstattung

Hochwertige Einbauküche mit BORA-Kochfeld, Fußbodenheizung, 2 Badezimmer, Balkon, überdachter Stellplatz (Carport)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt direkt im Ortskern von Darmstadt-Eberstadt. REWE, Apotheke, Bäcker, Metzger, Post, Friseur und Ärzte sind alle fußläufig erreichbar.

Für Familien mit Schulkindern ist die Lage besonders praktisch: Die Ludwig-Schwamb-Grundschule, die Gutenbergschule als kooperative Gesamtschule mit Haupt-, Realschul- und gymnasialem Zweig sowie die Freie Waldorfschule liegen alle im Stadtteil. Auch mehrere Kitas und Spielplätze sind in der Nähe.

Die Straßenbahnlinien 1, 6, 7 und 8 bringen Sie in ca. 20 Minuten in die Darmstädter Innenstadt. Mit dem Auto ist die A5 in etwa 4 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



großes Badzimmer



kleines Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Vorderansicht Wohnhaus



Hinteransicht Wohnhaus



# Exposé - Grundrisse



Grundriss