

Exposé

Reihenhaus in Darmstadt

Gelegenheit für Kenner provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-456964

Reihenhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Kafiouni

64293 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	314,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reihenmittelhaus, ursprünglich ca. aus Jahr 1960 mit ca. 100 m² Wohnfläche (Planungsbüro beauftragt genaue Angaben und Plan folgen) bietet diese Immobilie ein angenehmes Wohnambiente, ein Nichtraucher- und tierfreies Objekt, was sich positiv auf den Erhaltungszustand auswirkt. Das Haus wurde beim Kauf vollständig entkernt und aufwendig saniert. Dabei wurden unter anderem folgende Modernisierungen durchgeführt: Niedertemperatur-Brennwertgerät für warm Wasser und Heizung mit speziellen niedriger Temperatur Heizkörper (Schornsteinfeger muss nur alle drei Jahre statt jedes Jahr prüfen), komplette Wasser Zulauf und Ablauf Leitungen mit Zirkulationskreislauf, Bad, Gäste-WC und Küche komplett von der Fa. Willig in Darmstadt Meister Fachbetrieb erneuert. Elektroinstallation neu in Jedem Zimmer wurde zusätzlich geschirmte Datenleitung für eine stabiles und schnelles Internet verlegt. Das Haus verfügt über einen Glasfaser Anschluss. Das Dach umfassend gedämmt – wichtiger Beitrag zur Energieeffizienz. Des Weiteren verfügt dieses Haus über einen weiteren freien Schornstein, der beispielsweise für ein Holzkaminofen genutzt werden kann. Auch in den Folgejahren wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und weiter optimiert. Weitere Maßnahmen, die durchgeführt wurden: neue hochwertige Eingangstür. Aufwendig neu gestaltete Außenflächen im Front- und hinteren Gartenbereich (Pflaster arbeiten und Gestaltung). Die Versorgung des Gartens mit Wasser- und Stromanschlüssen und einem Solarbalkonkraftwerk – ideal für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese Immobilie vereint solide Bauweise mit moderner Technik und nachhaltiger Investitionen, sodass sich die zukünftigen Eigentümer lange daran erfreuen können.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss(voll unterkellert) = Arbeitszimmer , Abstellraum und Hauswirtschaftsraum

EG = Küche, Wohnzimmer, Loggia, Gäste WC

1 OG = zwei Zimmer

2 OG = Zimmer, Bad.

Zum Haus gehört vorne eine Gartenfläche und auf der Rückseite befindet ist auch noch eine Gartenfläche. Des weiterem gibt es zu diesem Haus noch eine eigene Garage und einen PKW außen Stellplatz, gesamt Grundstücksgröße 314qmm.

Wohnen, wo andere träumen! Die Waldkolonie ist eine der renommiertesten und begehrtesten Wohngegenden in Darmstadt. Geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Idylle, profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung und gleichzeitig einer grünen, erholsamen Umgebung. Naherholungsgebiete: Nur wenige Minuten zu Fuß und Sie erreichen wunderschöne Parks und Wälder – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durch atmen.

Bildung: Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Verkehrsanbindung: Der Wald, Hauptbahnhof, Autobahnen und die Innenstadt sind in kürzester Zeit erreichbar.

Ausstattung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie, die als außenbereichsgeprägtes Baudenkmal ein authentisches Stück regionaler Kulturgeschichte verkörpert. Diese seltene Gelegenheit richtet sich an Liebhaber historischer Architektur, die das Besondere suchen und gleichzeitig von massiven wirtschaftlichen Vorteilen profitieren möchten.

Ihre Vorteile im Überblick

Befreiung von der Sanierungspflicht: Ein entscheidender Vorteil in der heutigen Zeit: Denkmalgeschützte Gebäude sind ausdrücklich von den strengen energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – wie etwa der Zwangssanierung von Fassaden oder Dämmpflichten – befreit. Sie bewahren den Charakter des Hauses ohne den Druck moderner Nachrüstverpflichtungen.

Dabei müssen Sie keineswegs auf zeitgemäßen Komfort und Energieeffizienz verzichten da Optimale Thermik als Mittelreihenhaus profitiert die Immobilie von einer natürlichen Thermoisolierung durch die angrenzenden Gebäude, was die Wärmeverluste über die Außenwände signifikant minimiert Moderne Anlagentechnik Das Objekt ist bereits mit einem effizienten Niedertemperatur-Brennwertgerät ausgestattet, das für eine zuverlässige und kostenschonende Wärmeversorgung sorgt. Das Dach wurde bereits isoliert auf dem Gartendach befindet ein Balkonkraftwerk sodass auch hier ein moderner energetischer Standard vorliegt.

Steuervorteile (Denkmal-AfA): Durch den Denkmalstatus profitieren Sie von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7i / 10f EStG. Sanierungs- und Erhaltungsaufwendungen können über mehrere Jahre hinweg steuerlich geltend gemacht werden, was dieses Objekt zu einem erstklassigen Investment macht.

Erhalt von Kulturgut: Sie erwerben nicht nur eine Immobilie, sondern ein wertstabiles Stück Zeitgeschichte. Die Fassade steht unter besonderem Schutz und garantiert Ihnen sowie der Nachbarschaft den langfristigen Erhalt dieses charmanten Ortsbildes.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ohne Makler Gebühren ! Festpreis ! Bitte keine Kontaktaufnahme durch Makler !

Bei Interesse können Sie eine Nachricht mit Ihrer E-Mail-Adresse hinterlassen, und wir melden uns bei Ihnen zurück.

Lage

Wohnen, wo andere träumen! Die Waldkolonie ist eine der renommiertesten und begehrtesten Wohngegenden in Darmstadt. Geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Idylle, profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung und gleichzeitig einer grünen, erholsamen Umgebung. Naherholungsgebiete: Nur wenige Minuten zu Fuß und Sie erreichen wunderschöne Parks und Wälder – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen. Bildung: Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Verkehrsanbindung: Der Hauptbahnhof und Autobahnen sind in kürzester Zeit erreichbar – ideal für Pendler oder Vielreisende. Die Waldkolonie ist ein Stadtteil im Westen von Darmstadt, der sich durch seine historische Entwicklung und seine Lage auszeichnet. Lage: Die Waldkolonie liegt nördlich der Rheinstraße, südlich der Gräfenhäuser Straße und westlich des Hauptbahnhofs sowie der Gleisanlagen der Bahnstrecke Frankfurt am Main–Heidelberg. Im Westen grenzt sie an den Westwald, der bis zu den Gemarkungen von Griesheim und Weiterstadt reicht. Mit einer Fläche von etwa 4,48 km² und rund 5.781 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2017) zählt sie zu den kleineren Stadtteilen Darmstadts. Verkehrsanbindung: Die Waldkolonie verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Hauptbahnhof und der Innenstadt; zu normalen Zeiten fährt alle 15 Minuten ein Bus über den Hauptbahnhof zur Innenstadt und zurück. Zudem ist der Hauptbahnhof fußläufig erreichbar, was den Zugang zum regionalen und überregionalen Bahnverkehr erleichtert. Die Nähe zur Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Schulen: In der Waldkolonie befindet sich die Käthe-Kollwitz-Schule, eine Grundschule, die direkt am Waldrand in der Koblenzer Straße liegt. Die Umgebung der Schule ist gut zum Zu-Fuß-Gehen geeignet. Bahnhof: Der Hauptbahnhof Darmstadt liegt unmittelbar östlich der Waldkolonie und ist fußläufig erreichbar. Dies bietet den Bewohnern direkten Zugang zu regionalen und überregionalen Zugverbindungen, was die Attraktivität des Stadtteils für Pendler erhöht. Naherholungsmöglichkeiten: Die Nähe zum Westwald bietet den Bewohnern der Waldkolonie vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Der Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein und dient als grünes Rückzugsgebiet vom städtischen Alltag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Loggia EG

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Keller Zimmer 1

Exposé - Galerie



Keller Zimmer 2



Treppenhaus 1

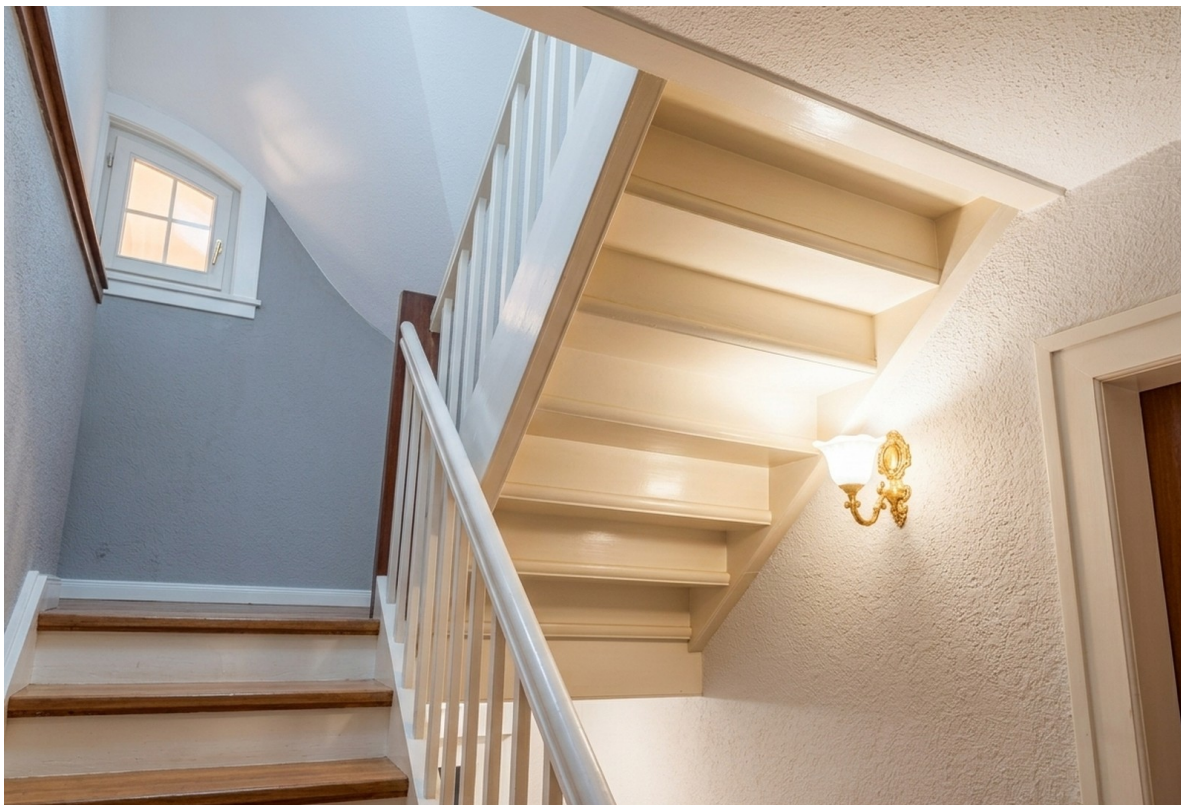


Zimmer 1 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 1 OG



Treppenhaus 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Bad 2 OG

Exposé - Galerie



Vorgarten



Hintergarten