

Exposé

Reihenhaus in Darmstadt

Außergewöhnliches Reihenhaus mit herrlichem Garten



Objekt-Nr. OM-462248

Reihenhaus

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:
Susanne Rieger

64295 Darmstadt
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2004 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 236,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 6,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 200,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 27,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem familienfreundlichen Reihenmittelhaus, das durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie die attraktive Lage in der Heimstättensiedlung überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 236 m² vereint diese Immobilie Großzügigkeit und praktische Nutzung effizient miteinander.

Das im Jahr 2004 fertiggestellte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Der zentrale Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige, helle Wohn- und Essbereich mit seiner bodentiefen Fensterfront und garantiert einen hellen und freundlichen Charakter. Von hier aus ist die teilweise überdachte Terrasse sowie der an den Westwald grenzende, eingewachsene Garten zugänglich. Diese grüne Oase ist durch seine Pflanzen- und Blumenvielfalt ein wahres Paradies für jeden Natur- und Gartenliebhaber. Eine 3000-Liter-Zisterne sorgt für die Bewässerung.

Die moderne Küche ist direkt angrenzend und mit Marken-Elektrogeräten ausgestattet. Ein zentraler Mittelblock mit Tresen schafft zusätzliche Arbeitsfläche sowie Stauraum.

Das Gäste-WC sowie der Hausanschlussraum vervollständigen das Raumprogramm auf dieser Etage.

Im Obergeschoss stehen Ihnen neben dem Master-Bedroom mit begehbarem Ankleidebereich 2 weitere Zimmer (Büro) zur Verfügung, die miteinander durch einen Durchgang verbunden sind. Weiter befinden sich das geräumige Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie der praktische Wasch-/Trockenraum auf diesem Geschoss.

Das Dachgeschoss besticht mit seinen teilweise bis zu 4 m hohen Decken und wirkt dadurch luftig und transparent. Zwei geräumige, helle Zimmer haben Zugang zur Dachterrasse und das kleine Atelier sowie der Abstellraum befinden sich auf dieser Ebene.

Die neuwertige Gasbrennwerttechnik (2023) bietet moderne Energieeffizienz und 4 große Solarpaneele reduzieren zusätzlich die Stromkosten.

Eine in das Haus integrierte Garage (mit Durchgang zur Terrasse und dem Garten) sowie ein Stellplatz davor und ein zusätzlicher Außenstellplatz vor dem Haus stehen Ihren Fahrzeugen zur Verfügung.

Ausstattung

- * Fußbodenheizung im gesamten EG und im Bad OG
- * Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- * Großer begehbarer Kleiderschrank im Master-Bedroom
- * Neuwertige Gasheizung (Brennwerttechnik) und Balkonkraftwerk
- * Teilweise bis zu 4 m hohe Decken im DG
- * Großzügige Einbauküche mit Mittelblock und Markengeräten (Miele/Siemens)
- * Uneinsehbare Terrasse
- * Garage und 2 Stellplätze
- * Gartenhaus für Gartengeräte

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS:

- * Flur/Diele
- * Gäste-WC mit Fenster
- * Küche mit Speisekammer
- * Wohn-/Esszimmer
- * Terrasse / Garten

OBERGESCHOSS:

- * Flur
- * Waschraum
- * Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne
- * Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- * 2 weitere Zimmer

DACHGESCHOSS:

- * Flur
- * Kleines Zimmer (Atelier)
- * Gästezimmer
- * Schlafzimmer
- * Dachterrasse

Einzelgarage mit Stellplatz davor

Weiterer Außen-Stellplatz

Lage

Die Heimstättensiedlung liegt im Westen von Darmstadt. Das Neubaugebiet (Ernst-Ludwig-Park) entstand vor gut 20 Jahren für hauptsächlich junge Familien.

Direkt am Waldrand befindet sich das großzügige, außergewöhnliche Reihenmittelhaus mit 10 m Hausbreite.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Ein Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte, Physiotherapeut, Restaurants, Banken und Postfiliale sind fußläufig erreichbar.

Ebenso sind 3 Kindergärten und eine Grundschule bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Nähe zu Naherholungsgebieten sowie die Anbindung an das Stadtzentrum machen die Lage reizvoll.

Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen 5 und 67 sind gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 73,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Esszimmer/angrenzende Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Bad mit Wanne und Dusche OG

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Büro 1 im OG



Büro 2 im OG

Exposé - Galerie



Master-Bedroom OG



Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Treppenaufgang ins DG



Flur DG mit hohen Decken

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Gästezimmer DG

Exposé - Galerie



Zugang zur Dachterrasse DG



Atelier DG

Exposé - Galerie



Tw. überdachte Terrasse



Eingewachsener Garten

Exposé - Galerie



Garten mit Blick in den Wald



Terrasse/Garten

Exposé - Galerie



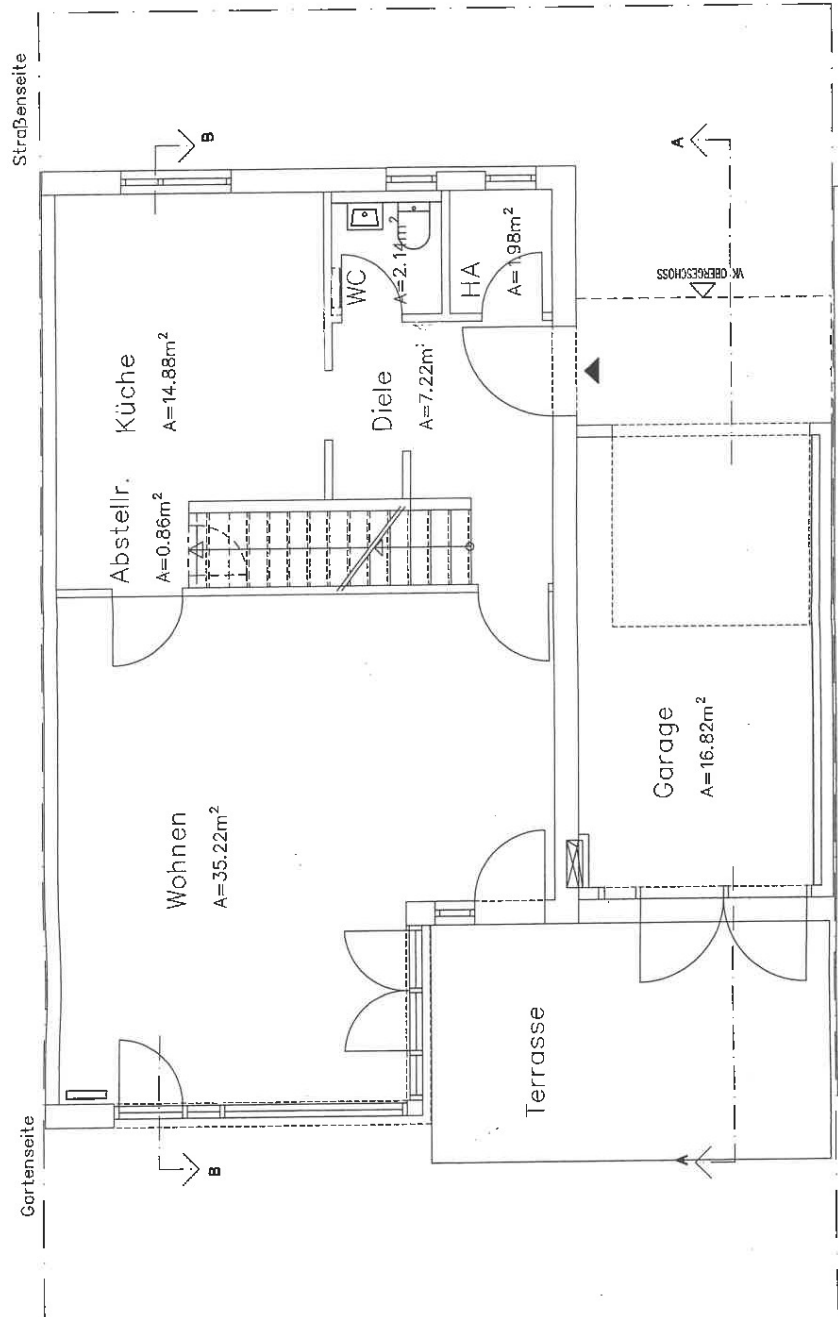
Garten



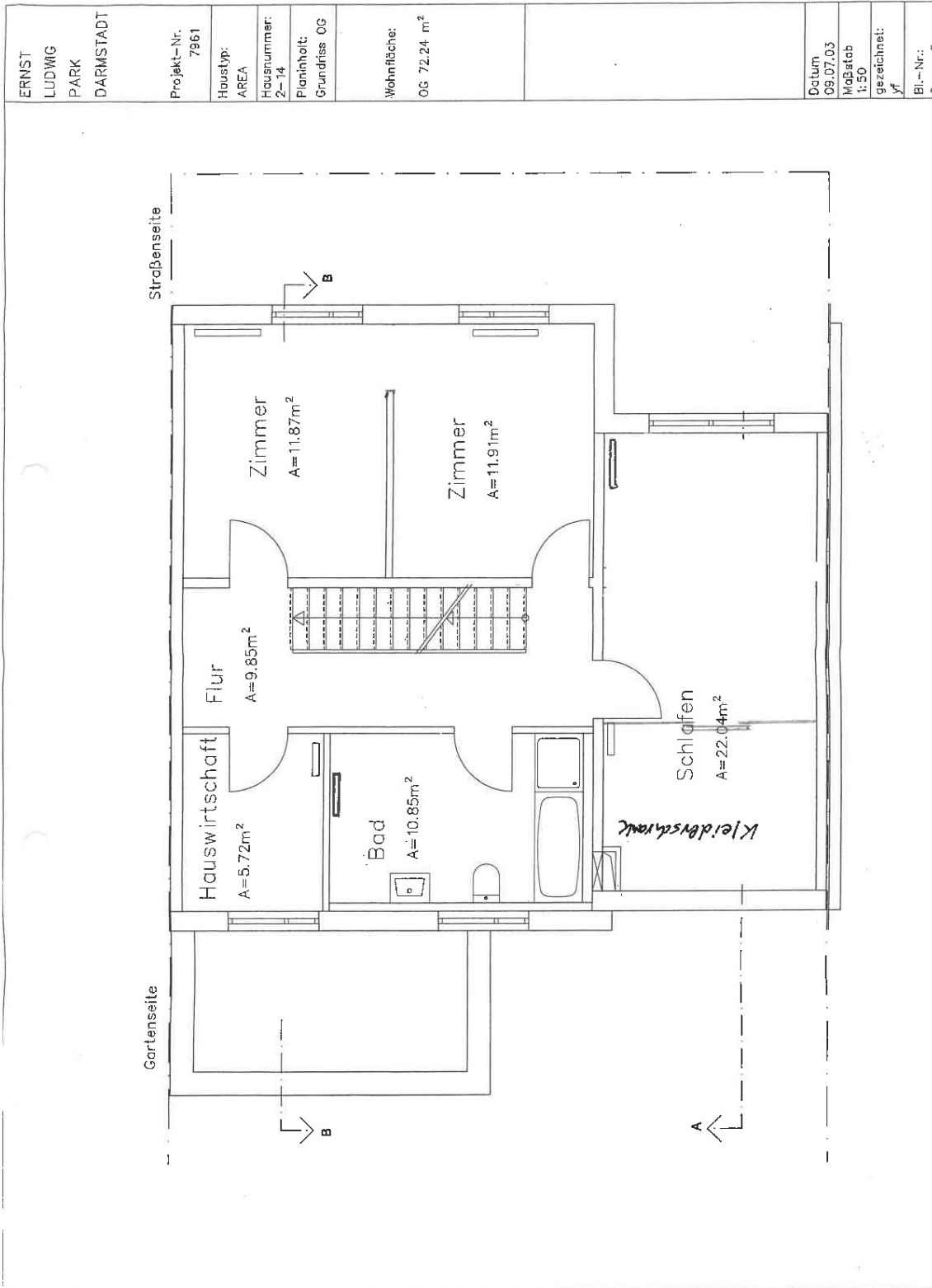
Gartenansicht

Exposé - Grundrisse

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| ERNST LUDWIG PARK DARMSTADT | Projekt-Nr: 7961 | Hausart: AREA | Hausnummer: 2-14 | Planinhalt: Grundriss EG | Nutzfläche: 18.80 m ² | Wohnfläche: EG 60.31 m ² | Datum 09.07.03 | Maßstab 1:50 | gezeichnet: yf | Bl.-Nr.: 1 von 5 |
|--------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------|

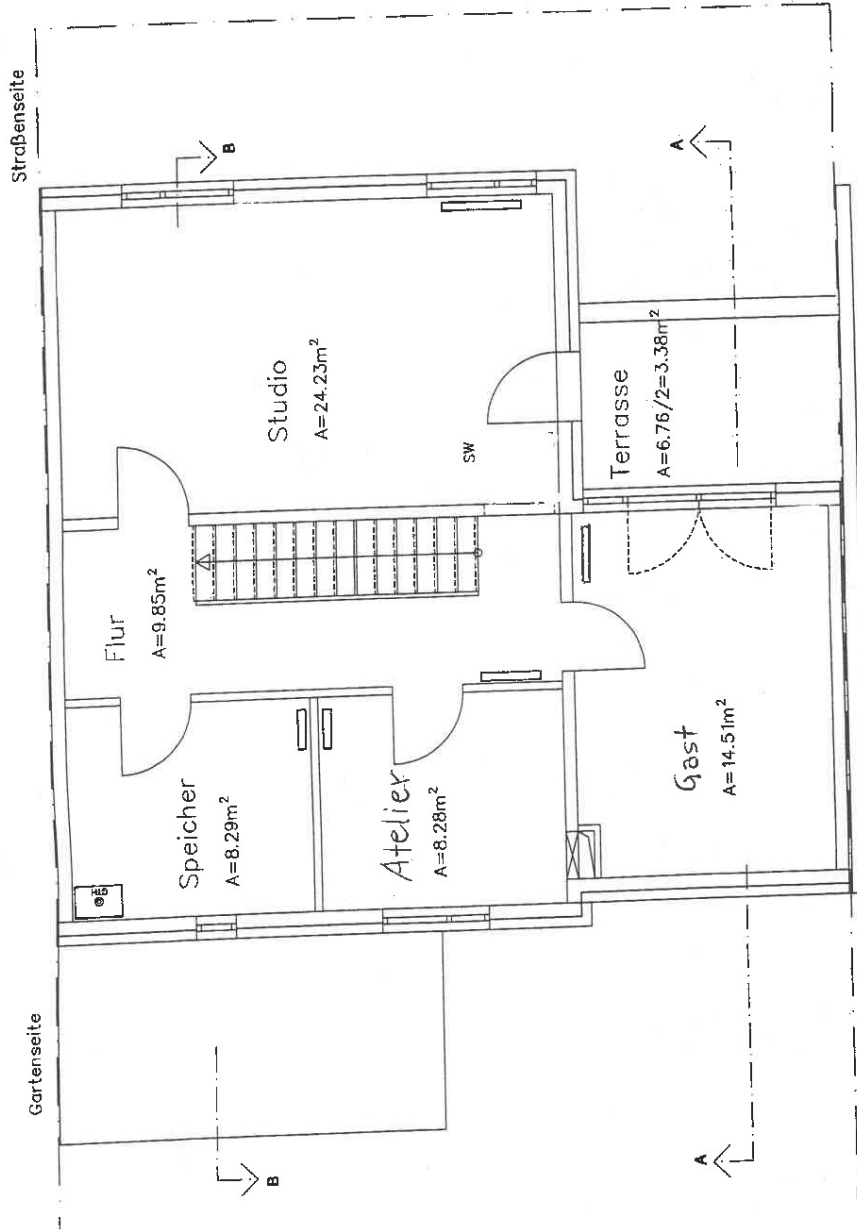


Exposé - Grundrisse


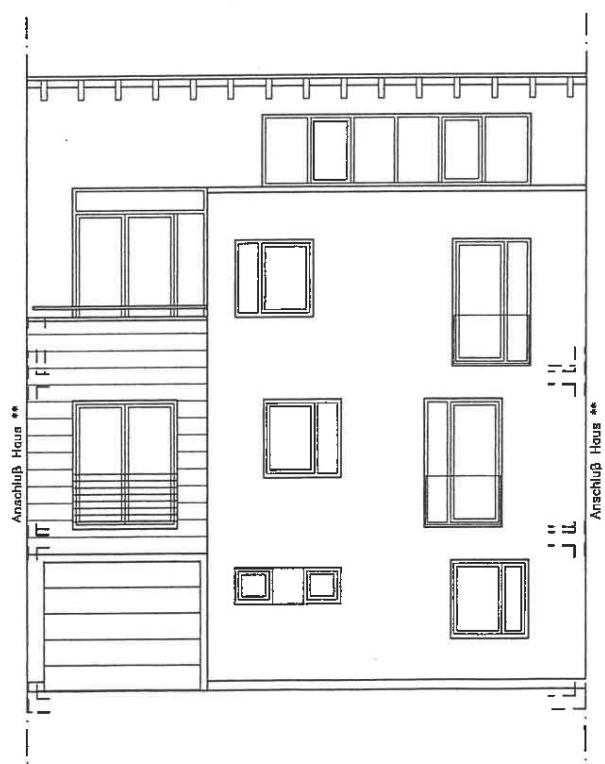


Exposé - Grundrisse

| | | | | | | | | | | |
|-----------|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| DARMSTADT | Projekt-Nr. 7961 | Hausstyp: AREA | Hausnummer: 2-14 | Planinhalt: Grundriss DG | Nutzfläche: 16,57 m ² | Wohnfläche: DG 51,98 m ² | Datum 08.08.03 | Maßstab 1:50 | gezeichnet: yf | Bl.-Nr.: 3 von 5 |
|-----------|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------|



Exposé - Grundrisse

| | |
|--|---|
|  | <p>ERNST LUDWIG PARK DARMSTADT</p> |
|  | <p>Projekt-Nr. 7961</p> <p>Haustyp: AREA</p> <p>Hausnummer: 2- 14</p> <p>Planinhalt: Ansichten</p> <p>Nutzfläche: 35.37 m²</p> <p>Wohnfläche: EG 60.31 m² OG 72.24 m² DG 51.98 m² Summe 184.53 m²</p> <p>Wohn-/ Nutzfläche: 219.90 m²</p> |
| | <p>Datum 09.07.03</p> <p>Maßstab 1: 100</p> <p>gezeichnet: yf</p> <p>Bl.-Nr.: 5 von 5</p> |

Exposé - Grundrisse

| | |
|---|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">GRUNDSTÜCKSGRENZE STRASSENSSEITE</p> | <p>ERNST LUDWIG PARK DARMSTADT</p> <p>Projekt-Nr. 7961</p> |
| | <p>Haustyp: AREA</p> |
| | <p>Hausnummer: 2-14</p> |
| | <p>Planinhalt: Schnitte</p> |
| | <p>Nutzfläche: 35.37 m²</p> <p>Wohnfläche: EG 60.31 m² OG 72.24 m² DG 51.98 m² Summe 184.53 m²</p> <p>Wohn-/ Nutzfläche: 219.90 m²</p> |
| | <p>Datum 09.07.03</p> <p>Maßstab 1: 100</p> <p>gezeichnet: yf</p> <p>Bl.-Nr.: 4 von 5</p> |