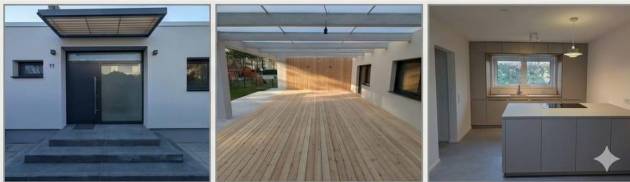


# Exposé

## Bungalow in Darmstadt

**Erstbezug nach High-End Sanierung: Schlüsselfertiger Design-Bungalow mit Open-Living & großem Garten**



Objekt-Nr. OM-469924

**Bungalow**

Vermietung: **2.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Matthias Böhm

64289 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1963	Heizkosten	170 €
Grundstücksfläche	663,00 m <sup>2</sup>	Summe Nebenkosten	420 €
Zimmer	5,00	Mietsicherheit	8.550 €
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser exklusive Bungalow in diskreter zweiter Reihe wurde 2025/2026 umfassend kernsaniert und steht nun zum Erstbezug bereit. Das Objekt vereint modernste Technik mit zeitlosem Design auf einem 663 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Herzstück ist der über 50 m<sup>2</sup> große Open-Living-Bereich, der durch ein loftartiges Raumgefühl und direktem Zugang zur riesigen (~60qm) Terrasse besticht.

Das Erdgeschoss bietet auf ca. 137 m<sup>2</sup> reiner Innenfläche außerdem vier Schlaf-/Arbeitsräume. Ein besonderes Highlight ist die Nutzfläche von netto 115 m<sup>2</sup> im Untergeschoss (zusätzlich Heizungskeller), die über einen separaten Außenzugang verfügt – geeignet für Home-Office, Gäste oder Hobby. Das Haus wird schlüsselfertig übergeben: Hochwertige Innen- und Außenbeleuchtung, Rasenroboter, Bewässerung sowie Design-Spiegel sind bereits fachgerecht installiert.

Exclusive Bungalow in Prime Location

Comprehensive Renovation 2025/2026 – First Occupancy

This exclusive bungalow, discreetly situated in a private "second-row" position, has undergone a comprehensive core renovation in 2025/2026 and is now ready for its first occupants. The property seamlessly blends state-of-the-art technology with timeless design on a 663 m<sup>2</sup> plot.

Property Highlights

**Open-Living Area:** The heart of the home is a spacious living area of over 50 m<sup>2</sup>, featuring a loft-like atmosphere and direct access to a massive (~60 m<sup>2</sup>) terrace.

**Main Floor:** The ground floor offers approx. 137 m<sup>2</sup> of pure interior living space, including four versatile rooms suitable for bedrooms or home offices.

**Lower Level Potential:** A standout feature is the additional 115 m<sup>2</sup> of usable space in the basement (plus a separate boiler room). With its own independent exterior entrance, this level is ideal for a home office, guest suite, or hobby area.

**Turnkey Ready:** The house is handed over fully move-in ready. High-quality interior and exterior lighting, as well as designer mirrors, have already been professionally installed.

## Ausstattung

Ausstattung / Technical Specifications

**Küche:** Offene LEICHT-Premiumküche (Modell Bondi) in Mohair-Mattlack mit Neff-Geräten (Induktion mit Abzug, Pyrolyse/Airfry).

**Badezimmer:** Kaldewei-Badewanne, Schulte Faltwand und Laufen Waschtisch sowie spülrandlosem Laufen-WC sowie Hansgrohe Armaturen.

**Wohnklima:** Alle Innenwände sind mit ökologischer Caparol Sylitol Bio-Farbe gestrichen – für ein allergikerfreundliches und erstklassiges Raumklima.

**Fenster:** REHAU Synego MD (3-fach Verglasung) in Anthrazit (RAL 7016) außen / Weiß innen, inklusive elektrischer Rollläden.

**Böden:** Durchgehend hochwertiges KÄHRS Eichenparkett; Außenbereich mit My Home Stufenplatten (120x30 cm).

**Terrasse:** Voll überdacht mit Marlon ST 16mm Polycarbonat-Stegplatten für maximale Lichtausbeute bei jedem Wetter.

**Zukunftssichere Heiztechnik:** Volldämmung (21 cm Wand, 14 cm Dach, 8 cm Kellerdecke). Die installierten Kermi x2 Niedertemperatur-Heizkörper mit smarten Thermostaten sind bereits für den geplanten Umstieg auf eine Wärmepumpe in den nächsten Jahren optimiert.

Energie & Umwelt: 850W Photovoltaik-Anlage zur Deckung der Grundlast; 1.000l Zisterne, Rasenroboter und Gardena-Bewässerungssystem.

#### Premium Features & Technical Specifications

Kitchen: Open-plan LEICHT (Bondi) in Mohair matte with Neff appliances (induction/extraction, pyrolysis/air-fry).

Bath: Kaldewei tub, Laufen rimless WC/basin, and Hansgrohe fittings.

Climate: Walls finished with eco-friendly Caparol Sylitol Bio-paint for an allergy-friendly environment.

Windows: REHAU Synego MD triple-glazing with electric shutters.

Flooring: Premium KÄHRS oak parquet; outdoor My Home step slabs.

Terrace: Covered with Marlon ST 16mm sheets for maximum light.

Heating: Full insulation (up to 21cm). Kermi x2 low-temp radiators with smart thermostats, optimized for future heat pump integration.

Eco: 850W PV system, 1,000l cistern, robotic mower, and Gardena irrigation system.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Effizienz & Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Schlüsselfertiges Konzept: Einziehen ohne Montageaufwand. Das Objekt wird inklusive installiertem Lichtkonzept (Innen & Außen) sowie hochwertigen Design-Spiegeln übergeben.

Smart & Autark: Die integrierte 850W Photovoltaik-Anlage deckt Ihre Grundlast (Home-Office, Standby) ab und senkt Ihre Stromrechnung ab Tag eins.

Zukunftssicher: Das Heizsystem ist bereits „Wärmepumpen-ready“ vorbereitet; die energetische Hülle entspricht modernsten Standards.

Flexibilität im UG: Die 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit eigenem Außenzugang ist eine Möglichkeit für diskretes Home-Office, Gäste oder Hobbybereiche.

Pflegeleichter Garten: Automatischer Rasenroboter und Gardena-Bewässerung. 1.000l Zisterne. Optionales Full-Service-Gartenpflegepaket möglich.

Realer Sparvorteil: Durch die konsequente High-End-Sanierung (21 cm Wanddämmung, Rehau Synego MD, 14 cm Dachdämmung) ist davon auszugehen, dass der reale Energieverbrauch deutlich unter den theoretischen Werten des gesetzlichen Bedarfsausweises liegen wird. Sie profitieren direkt von den hocheffizienten Kermi x2 Niedertemperatur-Heizkörpern mit smarten Thermostaten.

Efficiency & Maximum Living Comfort

Turnkey Concept: Move in without the hassle. Includes a full interior/exterior lighting concept and designer mirrors.

Smart & Self-Sufficient: 850W PV system covers base loads (home office/standby) from day one.

Lower Level Flexibility: 115 m<sup>2</sup> of usable space with private entrance—ideal for office, guests, or hobbies.

Low-Maintenance Garden: Robotic mower and Gardena irrigation. 1,000l cistern. Optional full-service garden care available.

Real Savings: High-end renovation ensures consumption stays well below theoretical energy pass values. Benefit from Kermi x2 smart radiators.

## Lage

Tolle Mischung aus Naturnähe und Urbanität (perfekte Anbindung)

Die Lage im Darmstädter Stadtteil Alt-Kranichstein, unmittelbar angrenzend an Darmstadt-Arheilgen, bietet Ihnen ein Höchstmaß an Lebensqualität – ruhig, diskret in zweiter Reihe und dennoch perfekt angebunden.

- Natur & Erholung: In wenigen Minuten erreichen Sie den Kranichsteiner Wald, das Jagdschloss Kranichstein sowie das beliebte Naturbad Arheilger Mühlchen.
- Arbeit: Hervorragende Erreichbarkeit des Merck-Areals (knapp 10 min mit dem Fahrrad)
- Hervorragende Nahversorgung: Für den täglichen Bedarf ist gesorgt. EDEKA, Lidl, Penny, Postfiliale, Sparkasse sind bequem fußläufig erreichbar. Ebenso eine Apotheke, Ärzte sowie diverse Restaurants.
- Erstklassige Anbindung: Der Bahnhof Kranichstein (RB 75, RB 62) und die Tram-Linien 4 & 5 sowie die S-Bahn Linie S3 bieten Ihnen schnelle und direkte Verbindungen in die Darmstädter Innenstadt sowie in das gesamte Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt, Wiesbaden und Aschaffenburg). Pendler schätzen zudem die zügige Erreichbarkeit der Autobahnen A5 und A67.

Perfect Blend of Nature & Urban Living

- Located in Alt-Kranichstein, bordering Arheilgen, this property offers premium quality of life: quiet, discreet, and perfectly connected.
- Nature & Recreation: Minutes away from Kranichstein Forest, the Hunting Lodge, and the "Arheilger Mühlchen" natural swimming lake.
- Work: Excellent proximity to the Merck campus (under 10 mins by bike).
- Amenities: Everything for daily life—EDEKA, Lidl, pharmacy, doctors, and restaurants—is within easy walking distance.
- Connectivity: Top-tier access via Kranichstein Station (RB 75/62), trams 4 & 5, and the S3 to Frankfurt and the Rhine-Main area. Commuters benefit from quick access to the A5 and A67 highways.

A peaceful retreat with the city at your doorstep.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



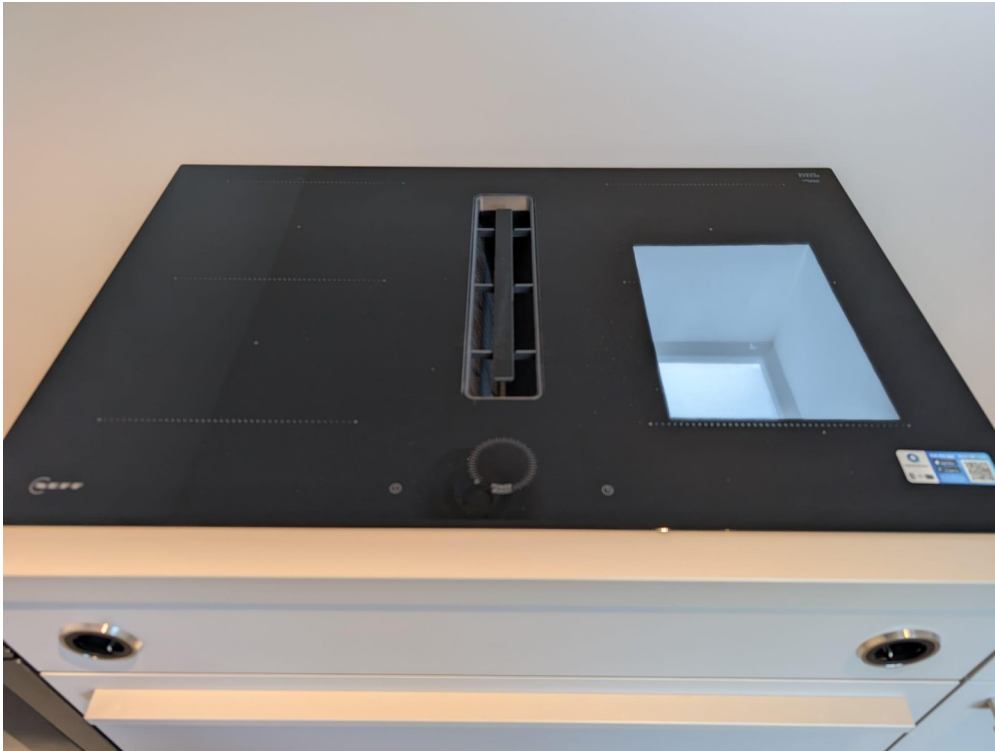
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



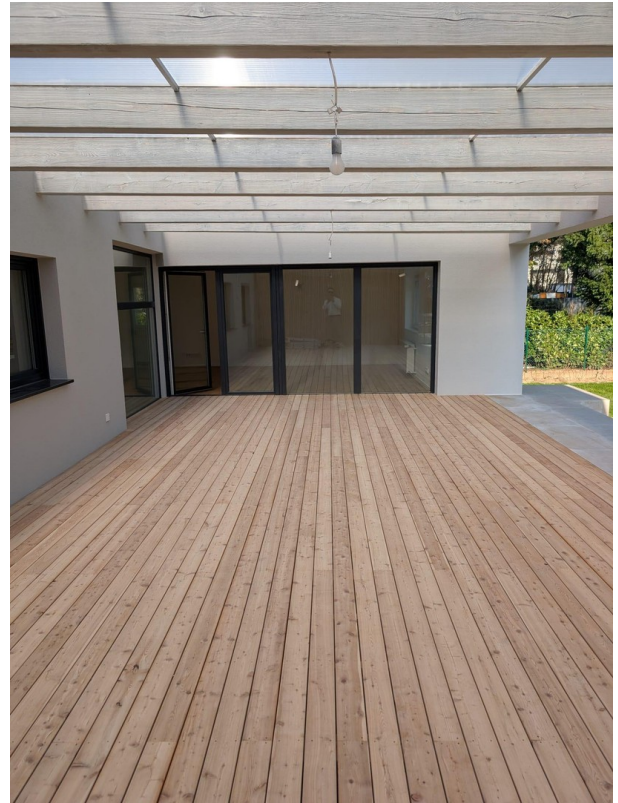
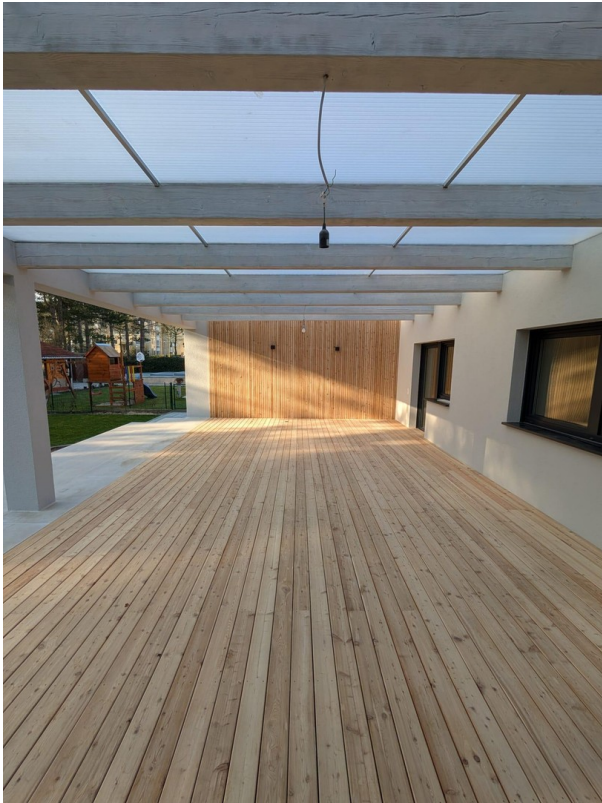
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss Untergeschoss/Keller



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss  
Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss  
Untergeschoss/Keller

