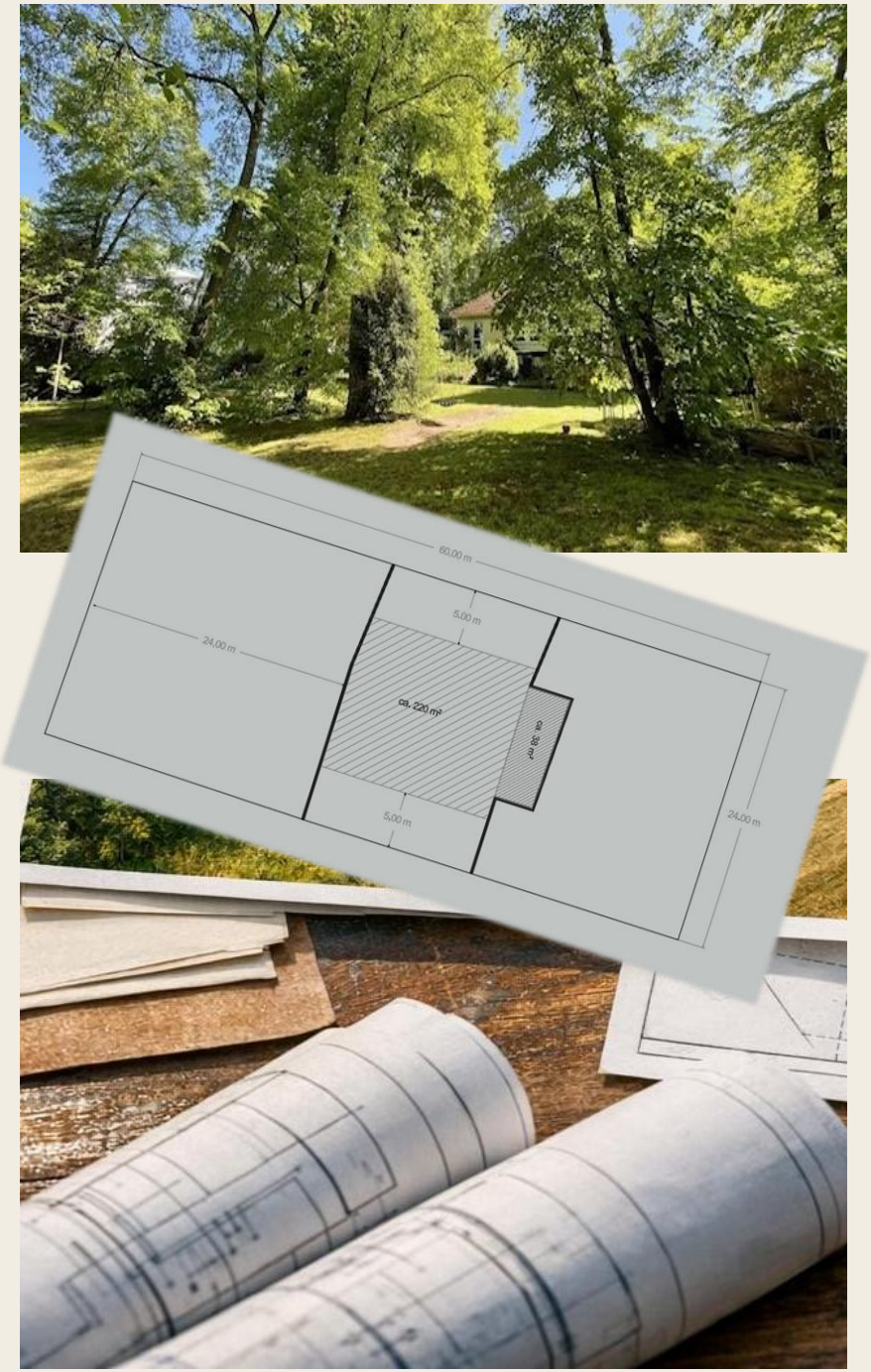


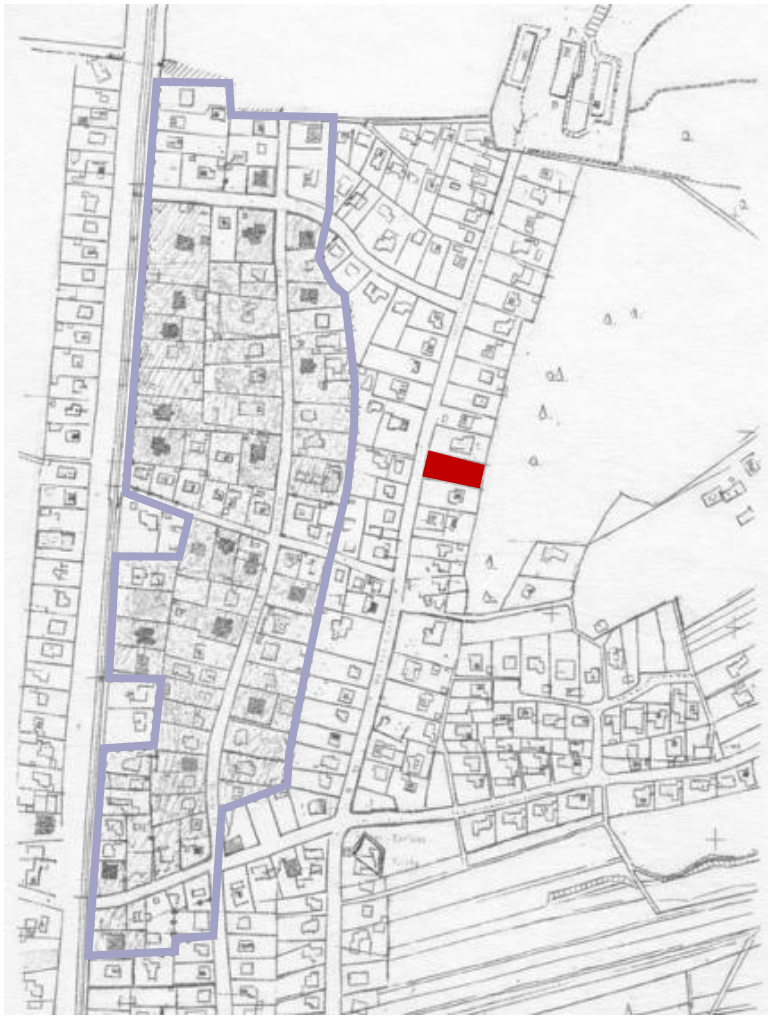

# VIEL PLATZ FÜR ETWAS **NEUES**

Villenkolonie, 64297 Darmstadt-Eberstadt

1.440 m² Traumgrundstück in Waldrandlage

**provisionsfrei**, direkt vom Eigentümer, sofort bebaubar.

# DIE VILLENKOLONIE DARMSTADT-EBERSTADT



**Historische Bedeutung**

Die Villenkolonie wurde im späten 19. Jahrhundert gegründet und hat großen historischen Wert für Darmstadt-Eberstadt. Daher steht die Gesamtanlage in der farbig umrandeten Fläche unter Denkmalschutz. Einzeldenkmäler stehen in der Schillerstraße, der Friedrich-Ebert-Straße, in der Leo-Tolstoi-Straße, Am Elfengrund und in der Heidelberger Landstraße. Die außerhalb dieser Zone liegenden Grundstücke, so auch das hier angebotene (rot markierte), sind von den besonderen Auflagen des Denkmalschutzes **nicht betroffen**.

**Architektonische Vielfalt**

Die Kolonie zeichnet sich durch verschiedene architektonische Stile aus, die eine abwechslungsreiche Siedlung bilden.

**Grünes, naturnahes Umfeld**

Die Villenkolonie ist eingebettet in eine grüne Umgebung, die Ruhe und naturnahes Wohnen ermöglicht.

**Exklusive Wohnqualität**

Die Kolonie gilt als langfristig begehrte Adresse, die gehobenes Wohnen und Stadtnähe kombiniert.





# VORTEILE DER BESONDEREN LAGE

**Natur pur**

Das hier angebotene Grundstück liegt in der Heinrich-Delp-Straße 271, unterhalb der Marienhöhe, direkt am Waldrand. Alte Buchen, Linden, Kiefern und Sträucher zieren das Grundstück, geben Schatten und schützen vor neugierigen Blicken. Naturliebhaber und Hundebesitzer werden es lieben.

**Perfekte Infrastruktur**

Alle Schulformen, Kitas, Supermärkte, Restaurants kulturelle Angebote und medizinische Einrichtungen sind in der Nähe, und sichern eine sehr hohe Lebensqualität. Wahlweise im eher dörflichen Eberstadt mit seiner über die Jahrzehnte kaum veränderten Ortsmitte, oder im lebendigen Darmstadt, das mit dem Auto oder der fünf Fußminuten entfernten Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar ist.




# GRÖßE UND ZUSCHNITT DES GRUNDSTÜCKS

**Grundstücksfläche**

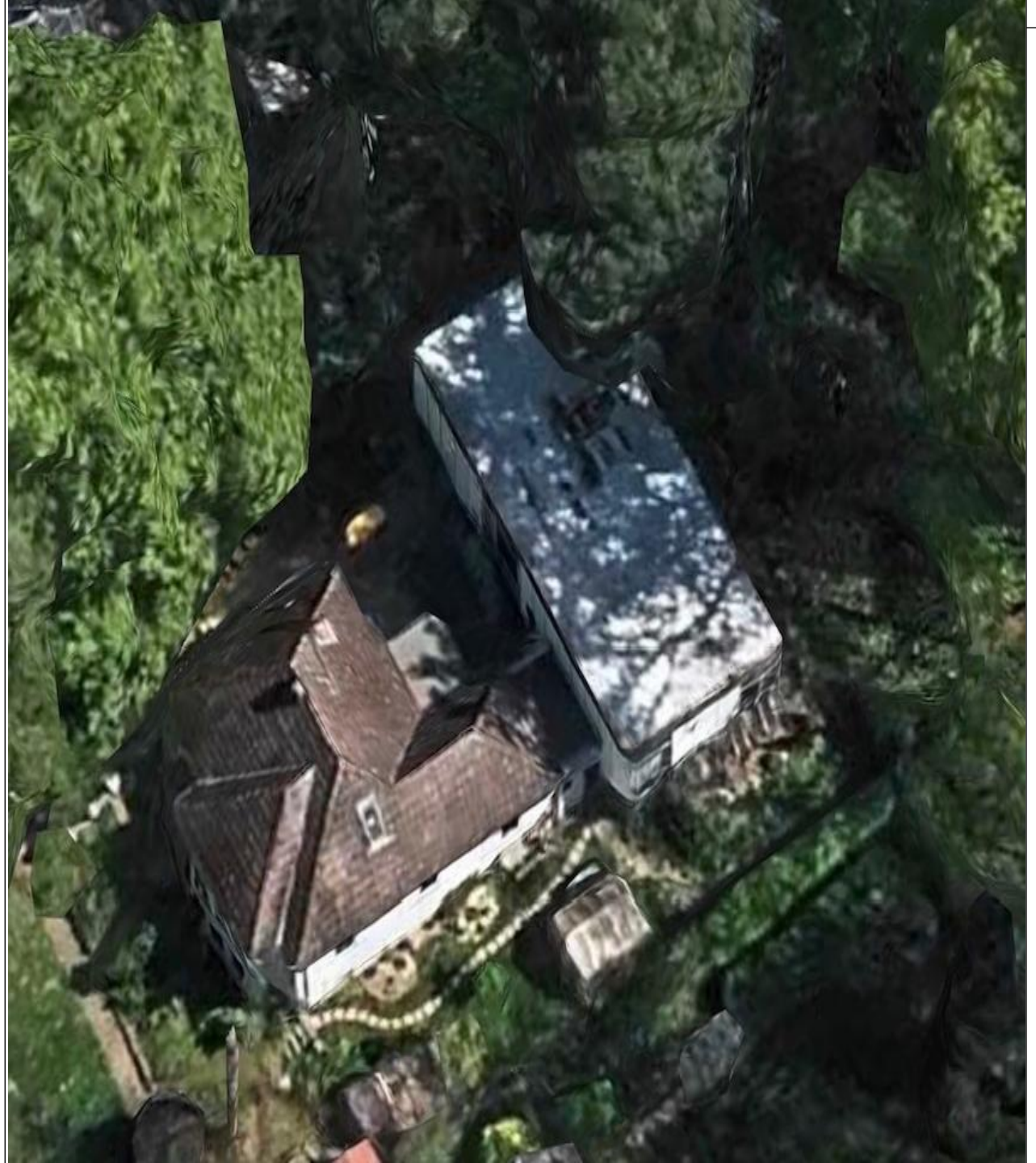
Das Grundstück hat eine Fläche von 1.440 m², und bietet auf Grundlage des Bebauungsplans E 22.2 vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Durch Inkrafttreten des § 246e BauGB (Bauturbo), und die von der Stadt Darmstadt im Januar 2026 festgelegten „Leitplanken“, eröffnen sich neue Möglichkeiten, das Grundstück zu bebauen.

www.darmstadt.de/bauturbo

**Optimaler Zuschnitt**

Der Zuschnitt des Grundstücks ermöglicht eine perfekte Kombination aus moderner Architektur und vielfältiger Gartengestaltung. Durch den länglichen Zuschnitt und das durch den B-Plan vorgegebene Baufenster*, ist ein ausreichender Abstand zu Nachbarn und der Straße gewährleistet.

* das 1962 errichtete „Hinterhaus“ steht außerhalb des heute zulässigen Baufensters



# BESTAND: ZWEI ABRISSHÄUSER

**Alter und Zustand**

Die Fertighäuser stammen aus den Jahren 1952 sowie 1962, und haben ihr Lebensende erreicht.

**Abriss**

Aufgrund der Leichtbauweise beider Häuser, ist der Abriss leicht zu bewerkstelligen. Die Entsorgungs-kosten liegen vergleichsweise höher, da bei diesen Jahrgängen Schadstoffe vorzufinden sind. Dies wurde bei der Kalkulation des Kaufpreises berücksichtigt.

**Baumbestand**

Bereits realisierte Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft haben belegt, dass auch alte Bäume gefällt werden dürfen, wenn diese ein Bauvorhaben einschränken oder verhindern würden.

# Bebauungsplan E 22.2

**- Villenkolonie Eberstadt -**
**zur Änderung der Bebauungspläne E 22 und E 22.1**

**mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen**

für das Gebiet zwischen Nordgrenze der Gemarkung Eberstadt, Westgrenzen der Grundstücke (Gst.) Heidelberger Landstraße 1 - 67 (ungerade Hausnummern), Edisonstraße, Friedrich-Naumann-Straße, Heinrich-Delp-Straße, Südgrenze des Gst. Heinrich-Delp-Straße 221, einer Linie in 50 m Abstand östlich der Ostgrenze der Heinrich-Delp-Straße, Ostgrenze der Gst. Heinrich-Delp-Straße 229, 231 A und 233, Südgrenze des Gst. der Petrus-Canisius-Kirche, Heinrich-Delp-Straße, Nordgrenze des Gst. Heinrich-Delp-Straße 241 und 241 A, Ostgrenze des Gst. Heinrich-Delp-Straße 243 - 295 (ungerade Hausnummern).




Link zum B-Plan: https://stadtatlas.darmstadt.de/BP/E22.2.pdf

# EXKLUSIVE VILLA, DOPPELHAUS ODER MEHRFAMILIENHAUS – DIE NACHBARSCHAFT GIBT BEISPIELE



BODENRICHTWERT VILLENKOLONIE, EBERSTADT




# MARKTWERTANALYSE UND ZUKUNFTSAUSSICHTEN

**Kurzfristig (1-2 Jahre)**

- Bodenrichtwerte eher seitwärts mit kleineren Schwankungen

**Mittelfristig (3-7 Jahre)**

- Darmstadt wächst weiter, Bauland ist knapp, die Bodenrichtwerte haben historisch immer darauf reagiert (siehe Grafik).
- Die Villenkolonie ist städtebaulich weitgehend fertig, und etabliert sich neben der Rosenhöhe und dem Steinbergviertel als Bestlage für Menschen, die eine solide Kapitalanlage suchen.

Link: Bodenrichtwertkarte Darmstadt



# KAUFPREIS

| | |
|---|---|
| Bodenrichtwert 2026 | 1.800.000 € |
| Abriss und Entsorgung | - 80.000 € |
| Nachlass | - 190.000 € |
| Kaufpreis | 1.530.000 € |

- ✓ ohne Maklercourtage
- ✓ von beweglichen Gütern geräumt
- ✓ Übergabe kurzfristig

Die Verkäuferfamilien Horn und Moll versichern, alle Informationen in diesem Exposee nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt zu haben. Die Gebäude auf Seite 6 sind KI generiert und nur beispielgebend. Die tatsächliche Bebaubarkeit des Grundstücks ist vom Käufer zu prüfen, und mit den zuständigen Baubehörden abzustimmen.

**Kontakt:** **Michael Horn**
**Waldstraße 22d**
**64646 Heppenheim**
**Mobil: 0171 4509675**
**Mail: mail@michaelhorn.eu**