

# Exposé

## Wohnung in Darmstadt

### 2 x Wunderschöne helle 3-Zimmer Wohnung(en) in Bessungen



Objekt-Nr. OM-281872

### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Ankenbrand

Landskronstraße 69  
64285 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten werden zwei wunderschöne 3-Zimmer Wohnungen über den Dächern von Bessungen für jeweils 329.000 Euro. Die kürzlich sanierten Wohnungen verbinden einen hellen und modernen Stil mit dem schönen Altbau-Charme.

Beide Wohneinheiten sind jeweils rechtlich und wirtschaftlich eigenständig und können wahlweise zusammen oder einzeln erworben und genutzt werden.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung (ca. 73qm) im 2. Obergeschoss und um eine 3-Zimmer-Wohnung (ca. 57qm) im Dachgeschoss mit einem wohnlich ausgebautem Spitzboden (18qm).

Beide Wohneinheiten sowie das Treppenhaus wurden kürzlich umfassend saniert. Es wurden die Wasser- und Elektroleitungen erneuert, die Wände und Decken neu angelegt, der schöne Holzdielenboden aufgearbeitet sowie beide Bäder erneuert.

Die Wohnung im 2.OG verfügt über einen großen Balkon und einen Keller, die Wohnung im DG eine Sauna sowie Dachflächen-Fenster mit Austritt. Der wohnlich ausgebaut Spitzboden (eine baurechtliche Nachgenehmigung mit 18qm Wohnfläche ist denkbar) gehört zu der Wohnung im Dachgeschoss und wurde gedämmt sowie 3 große Dachflächenfenster eingebaut. Der herrliche Blick über Bessungen bis in den Taunus inklusive!

Das Mehrfamilienhaus ist in Massivbauweise gebaut und besteht aus vier Wohneinheiten, wovon zwei hier zum Verkauf stehen. Sie können zusammen oder einzeln erworben werden. Im Gemeinschaftseigentum befindet sich noch einen gemeinsam genutzter Fahrradkeller. Die Wohnungen werden über eine Gas-Zentralheizung geheizt.

## Ausstattung

Die Wohnungen verfügen über einen schön aufgearbeiteten Holzdielenboden. In den Bädern und in der Küche(2.OG) wurde ein einheitlicher Fliesenboden verlegt. Die Wände und Decken sind einheitlich glatt verspachtelt. Die Sanitären Anlagen sind neu & hochwertig, alle Wasser- und Abwasser- sowie Elektroleitungen wurden erneuert. Ein besonderer Luxus ist die Sauna in der DG-Wohnung.

Die Wohnungen sind sehr hell. Im unteren Stockwerk wurde der Grundriss erweitert, so dass eine offene Kucheneinheit entstanden ist.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen wohnlich ausgebauten Spitzboden. Hier wurde der Boden erneuert, die Dachfläche fachgerecht gedämmt sowie große Dachflächenfenster mit Austritt eingebaut. Eine Nachgenehmigung als Wohnraum (18qm) ist denkbar.

Das Treppenhaus wurde komplett saniert und die Treppe aufgearbeitet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Lage

Bessungen ist der älteste Stadtteil von Darmstadt und ein beliebtes Wohnviertel mit einer vielfältigen Infrastruktur. Der Stadtteil bietet neben diversen kulturellen Angeboten viele Läden, Cafés und Orte zum Verweilen. Eine besonderer Attraktion ist die Orangerie die zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Ebenso mit wenigen Schritten lassen sich mehrere Haltestellen der Öffentlichen Verkehrsmittel erreichen, die sowohl in die Stadtmitte als auch zum Hauptbahnhof führen. Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten (Alnatura, DM, Rewe, Aldi, Baumarkt) in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung (Tempo 30 Zone) ist besonders erwähnenswert und die Parkplatzsuche ist kein Problem.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



2.OG Wohnzimmer + Balkon

# Exposé - Galerie



2.OG Wohnzimmer / Küche



2.OG WC



2.OG Duschbad

# Exposé - Galerie



2.OG Zimmer 2



2.OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



2.OG Flur



Treppenaufgang DG

# Exposé - Galerie



Eingang DG



DG Zimmer 2



DG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



DG Flur



DG Vollbad

# Exposé - Galerie



DG Vollbad mit Sauna



DG Sauna

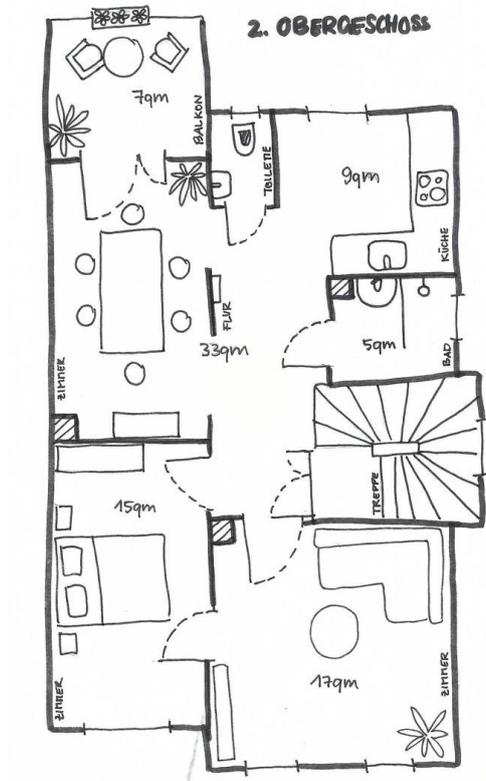


Treppenaufgang Spitzboden

# Exposé - Galerie

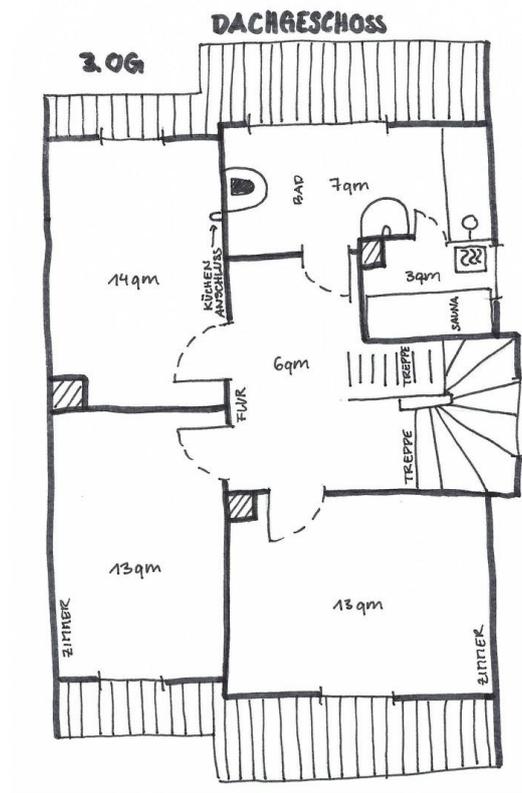


Spitzboden

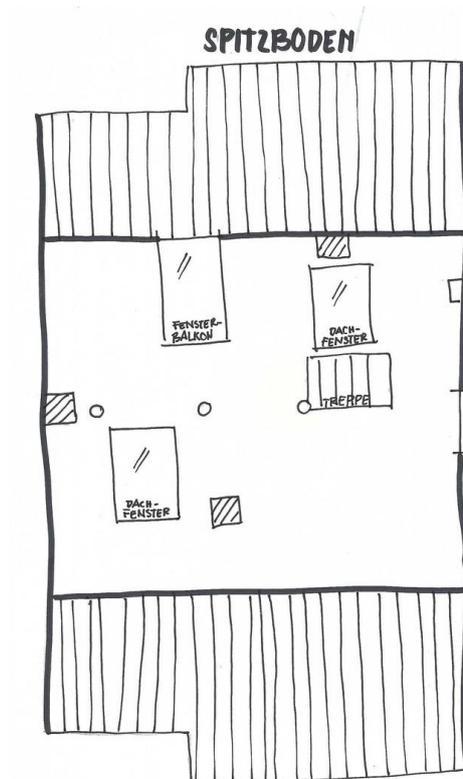


Grundriss OG

# Exposé - Galerie

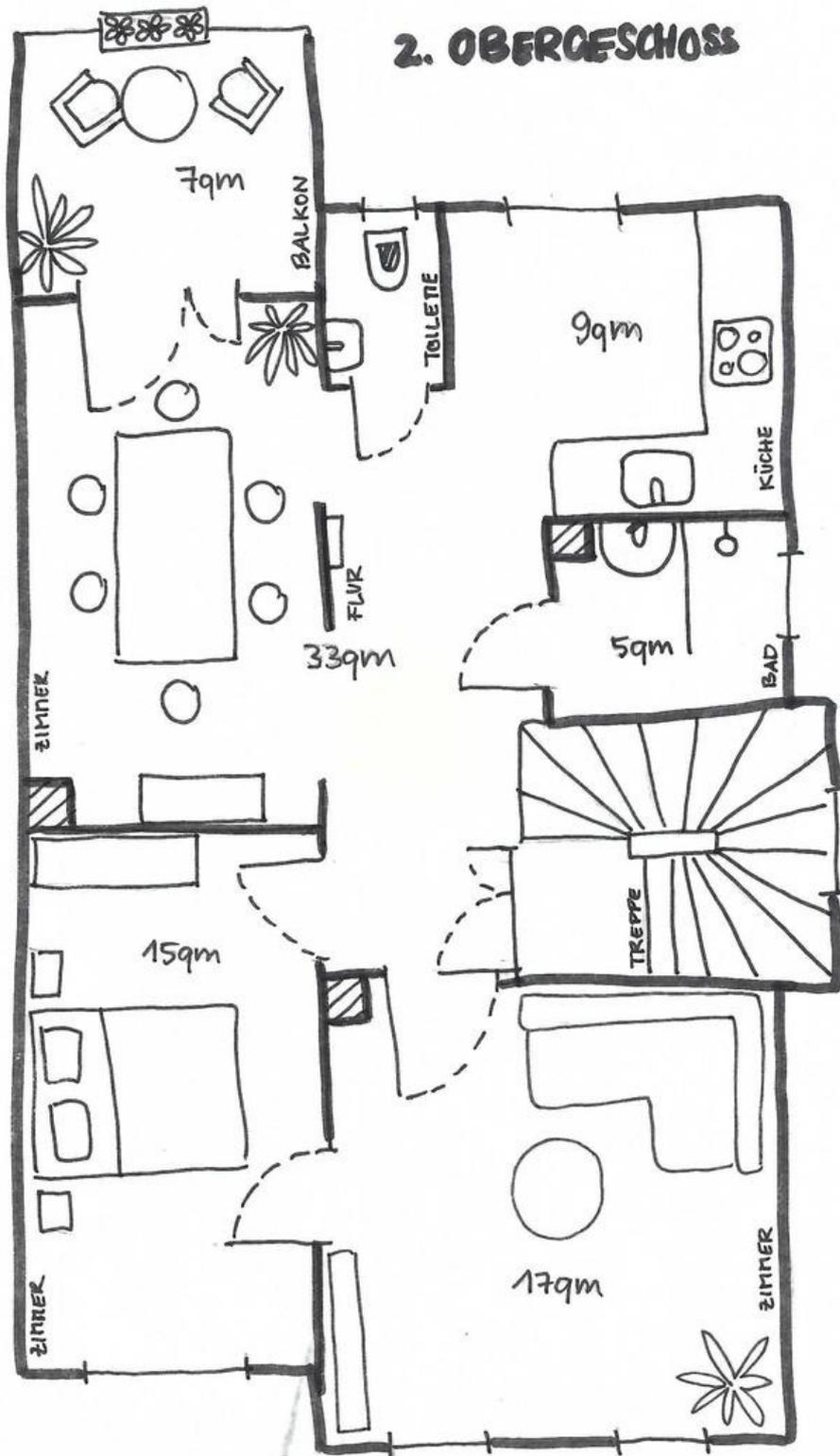


Grundriss DG



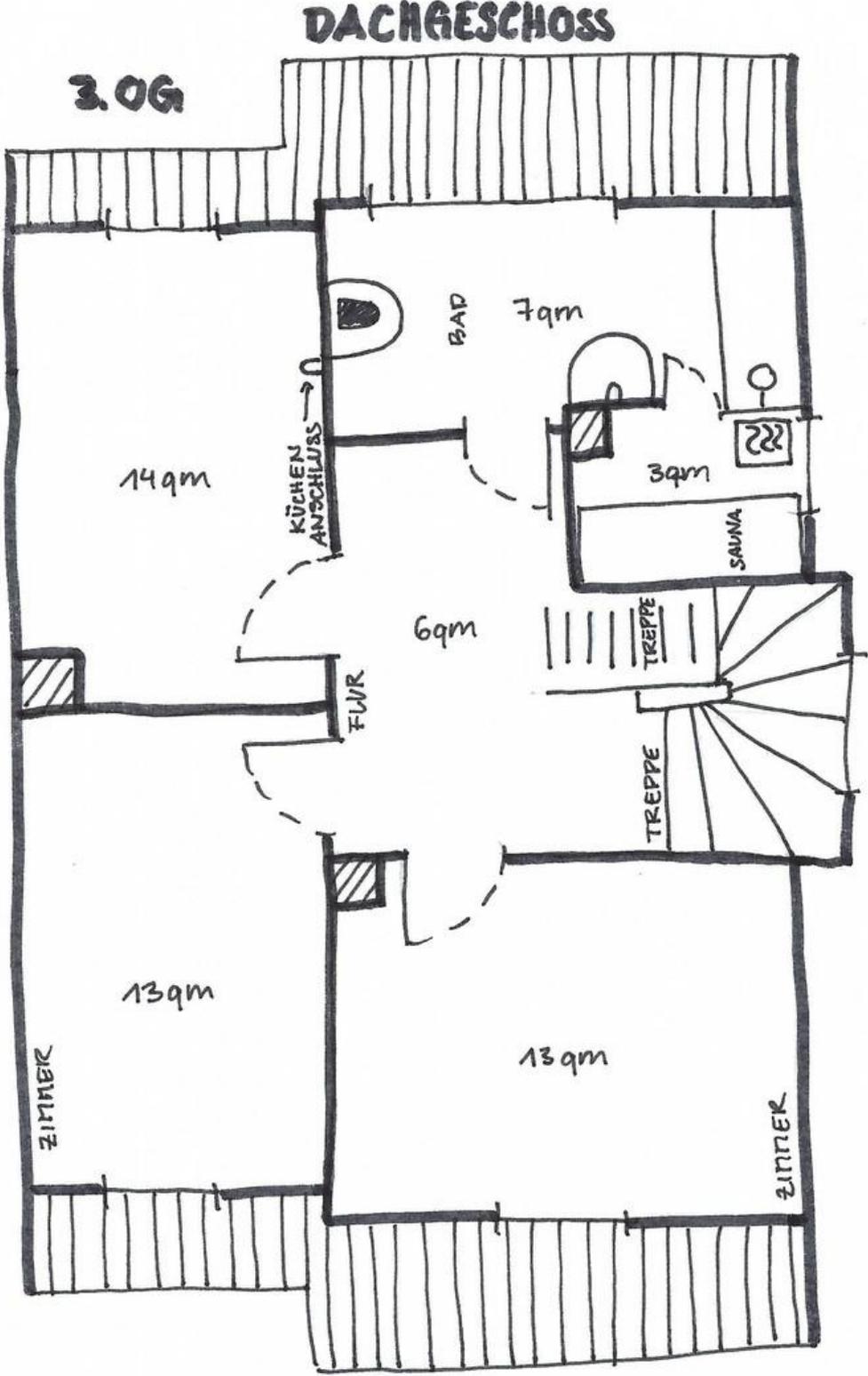
Grundriss Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



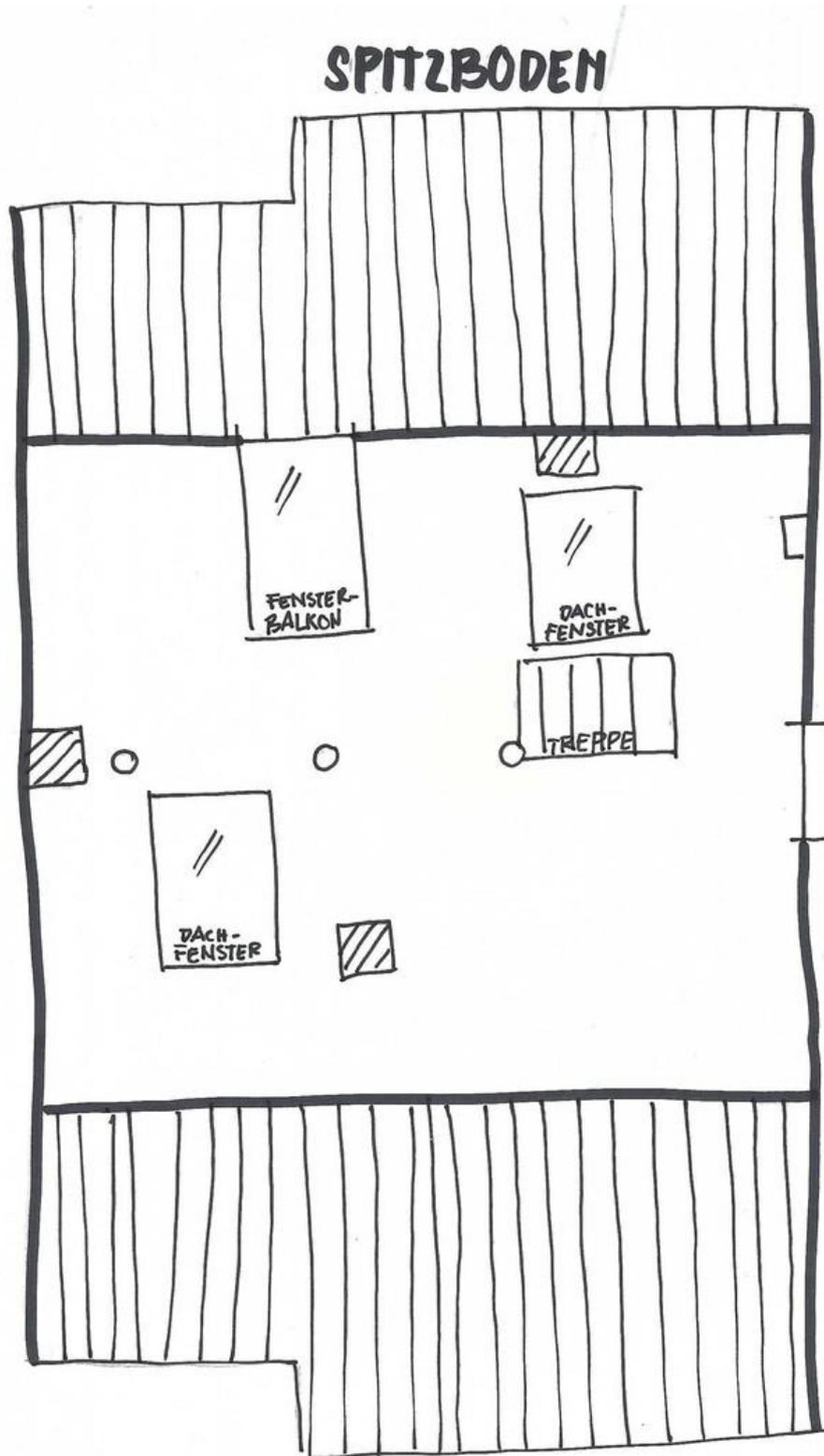
2.OG

# Exposé - Grundrisse



DG

# Exposé - Grundrisse



Spitzboden