

# Exposé

## Einfamilienhaus in Darmstadt

### Einfamilienhaus freistehend



Objekt-Nr. **OM-293707**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **669.000 €**

Telefon: 06150 9798546

Mobil: 01789 219997

Brucknerstrasse, 18  
64291 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1962                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 483,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | saniert           |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 6                 |
| Zimmer            | 8,00                  | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 180,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 80,00 m <sup>2</sup>  | Carports     | 1                 |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit viel Potential. Das Haus wurde ursprünglich im Jahre 1962 in massiver Bauweise erbaut. 1974 kam ein voll unterkellertes Anbau dazu und erweiterte die Wohnfläche um weitere rund 25qm. Im Laufe der Jahre wurde das Haus immer wieder modernisiert und renoviert. Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung der Firma Viessmann aus dem Jahre 2003 beheizt. Zusätzlich wurde im Jahr 2012 ein Außenschornstein und ein Kamin installiert, der in dem eigens dafür eingerichteten Kaminzimmer zum Entspannen einlädt. Das Dach des Hauses wurde 2004 neu eingedeckt und im Jahr 2015 neu gedämmt. Im Zuge der Dämmung wurde auch im Jahr 2015 der Spitzboden ausgebaut und so die Wohnfläche um weitere mindestens 20qm erweitert. 2010 wurde die komplette Elektroinstallation erneuert. Alle Bäder wurden 2018 erneuert, im Zuge dessen wurden auch die Wasserleitungen im ganzen Haus erneuert. Es würde den Rahmen sprengen das komplette Objekt zu beschreiben, daher: \*anschauen lohnt sich \*

## Ausstattung

- Einfamilienhaus mit viel Platz und

Potential

- komplet unterkellert
- Garage und Carport
- mehrere überdachte Abstellflächen für Fahrräder und als Holzlagerfläche
- Wohnfläche rund 180qm
- Unterkellertes Anbau aus dem Jahr 1974
- 3 Bäder
- Kamin + Edelstahlschornstein
- Küche mit großzügigem

Essbereich

- Ausgebauter Spitzboden
- Großzügige Terrasse mit,

vorbereitetem separatem Zugang

zum Keller

ANSCHAUEN LOHNT SICH !!!

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus wird Provisionsfrei verkauft.

## Lage

Das Einfamilienhaus mit schönem Garten, Carport und Garage, befindet sich in Darmstadts nördlichem Stadtteil Wixhausen, zentral zwischen Darmstadt und Frankfurt. Die umliegende Bebauung besteht meist aus weiteren Einfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Wixhausen vorhanden. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind

in wenigen Fahrminuten in Egelsbach, Erzhausen, Arheilgen, Darmstadt und Weiterstadt, erreichbar. In Wixhausen finden Sie Kindergärten und eine Grundschule ca 400m entfernt. Die weiterführende Hessenwaldschule erreichen Sie in 1,9 km. Eine regelmäßige und schnelle Bus und Bahn Verbindung nach Darmstadt und Frankfurt ist gegeben. Die Bushaltestelle ist ca 4 min (350m) und die S-Bahn Haltestelle ca 3 min (270m) zu Fuß entfernt. Mit dem Auto sind Sie in ein paar Minuten in Darmstadt, Weiterstadt, Egelsbach, Erzhausen, Arheilgen oder über die Autobahnen A5 und A661 in Frankfurt. Wald, Wiesen und Felder sind in wenigen Gehminuten erreichbar sowie ein vielfältiges Freizeitangebot in verschiedenen Vereinen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 122,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



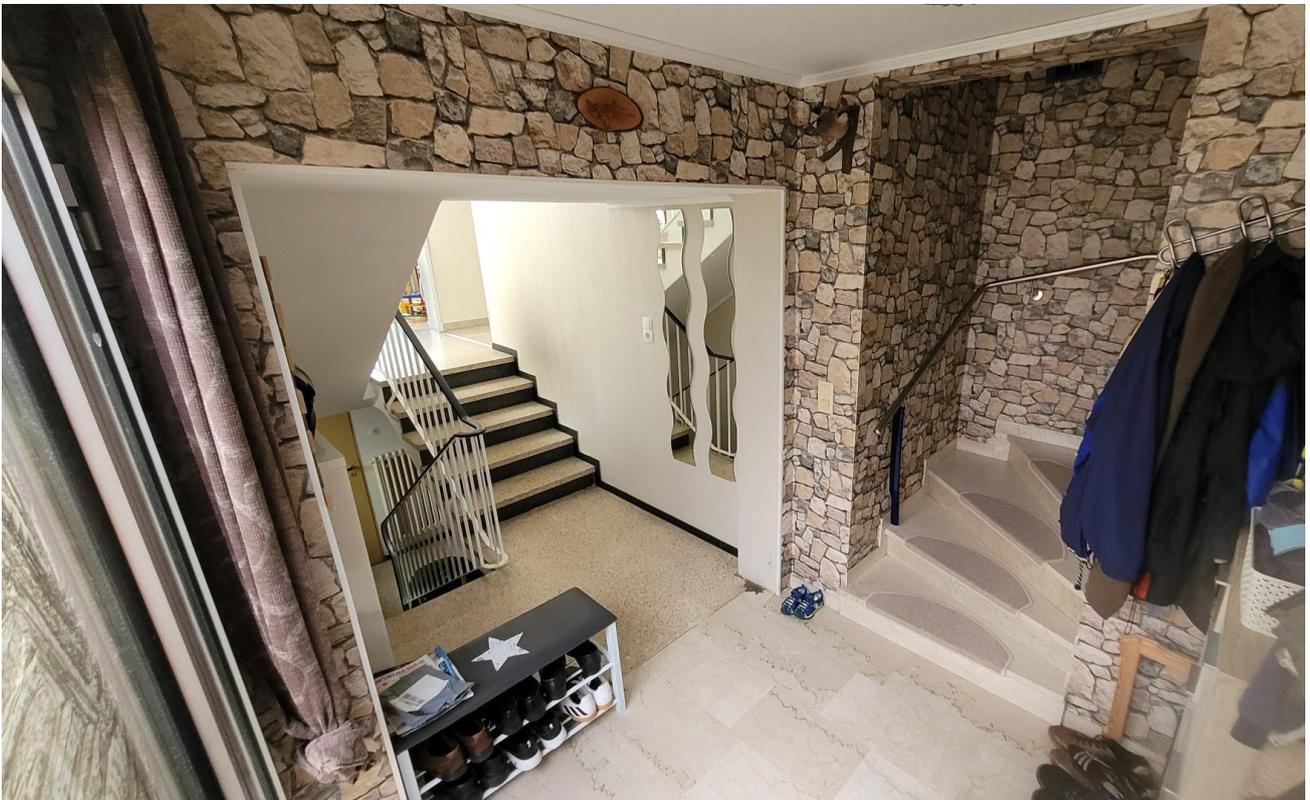
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



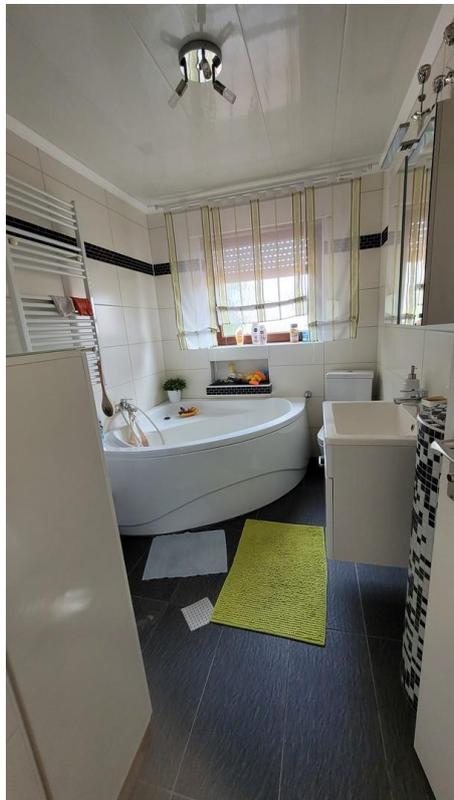
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

