

Exposé - Großzügige 4 Zimmer Eigentumswohnung mit Fernblick in Darmstadt-Kranichstein

Kontakt: Peter Klemm
E-Mail: kranichstein@klemm-home.de

Willkommen

Diese ansprechend geschnittene 4 Zimmer Eigentumswohnung im 8. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses verbindet großzügiges Raumgefühl mit einer attraktiven Aussichtslage. Auf rund 88 m² Wohnfläche eröffnet sich ein Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder für Menschen mit Homeoffice Wunsch ideale Voraussetzungen bietet.



Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die angenehme Helligkeit auf, die durch die erhöhte Lage und die gute Belichtung der Räume unterstützt wird. Der Grundriss ist klar strukturiert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der klassischen Familienwohnung über modernes Wohnen mit separatem Arbeitszimmer bis hin zu einer Aufteilung mit Gäste- oder Hobbyraum.

Die Wohnung wird privat und provisionsfrei angeboten. Sie ist frei und kann ohne lange Wartezeit übernommen werden – ideal für Käufer, die zeitnah einziehen möchten.

Die wichtigsten Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Lage	Bartningstraße 10, 64289 Darmstadt-Kranichstein
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Zimmer	4
Etage	8. Obergeschoss
Gebäude	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1968
Erreichbarkeit	Aufzug vorhanden
Ausstattung	Balkon, Einbauküche, Keller
Bodenbeläge	Fliesen und Laminat
Energieträger	Fernwärme
Internet	DSL oder Glasfaser
Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	731 €/Monat (Details auf Anfrage)
Provision	Provisionsfrei
Verfügbarkeit	Frei / kurzfristig beziehbar

Wohnen mit Platz, Licht und Perspektive

Die Wohnung überzeugt durch ihre Größe und ihre flexible Raumstruktur. Vier Zimmer schaffen eine angenehme Balance zwischen gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen und privaten Rückzugsorten. Dadurch eignet sich die Immobilie besonders gut für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten sinnvoll kombinieren möchten.

Die Lage im 8. Obergeschoss bietet einen freien Blick über das Umfeld und verleiht dem Wohnalltag eine besondere Qualität. Die erhöhte Position sorgt für ein luftiges Raumgefühl und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die vorhandenen Böden bilden eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Die Wohnung eignet sich ideal für Käufer, die ohne große Grundsanierung einziehen und das Interieur Schritt für Schritt modernisieren möchten.

Raumkonzept und Nutzungsmöglichkeiten

Der Grundriss lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Neben dem großzügigen Wohn-/Essbereich bieten die weiteren 3 Zimmer vielfältige Optionen.

Mögliche Nutzungen:

- Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer
- Wohnen mit separatem Homeoffice
- Kombination aus Schlaf , Gäste und Arbeitszimmer
- Familienwohnung mit zusätzlichem Hobby oder Ankleidezimmer

Die Variabilität des Grundrisses schafft langfristige Wohnqualität und ermöglicht Anpassungen an veränderte Lebensphasen.

Ausstattung im Überblick

Die Wohnung verfügt über mehrere Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöhen - insbesondere Balkon, Einbauküche, Kellerabteil sowie 2 Aufzüge im Gebäude.

Der Balkon erweitert den Wohnraum angenehm ins Freie und schafft zusätzlichen Platz für den Morgenkaffee, eine kurze Auszeit oder entspannte Abendstunden. Die Einbauküche ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne unmittelbare zusätzliche Kosten, während das Kellerabteil praktischen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder saisonale Dinge bietet. Die Aufzüge erhöhen zusätzlich Komfort und Alltagstauglichkeit der Wohnung.

Zustand der Wohnanlage

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie liegt in der fortlaufenden Modernisierung der gesamten Wohnanlage. Gerade bei Gebäuden dieser Baujahresklasse ist es wichtig, dass zentrale Maßnahmen bereits umgesetzt wurden.

Wichtige Sanierungen seit 2020

- Dachsanierung
- Neue Heizungsübergabestationen
- Erneuerung der Kalt und Warmwasserleitungen im Keller
- Austausch der Brandschutztüren
- Neugestaltung der Garten und Spielplatzflächen
- Erneuerung der Haustür und Briefkastenanlage
- Modernisierung der Aufzugsanlagen (Haus 10 im Jahr 2025 abgeschlossen)

Diese Maßnahmen zeigen eine aktive Instandhaltung und schaffen Vertrauen in die Gebäudesubstanz. Für Käufer schafft dies eine bessere Planungssicherheit, mehr Vertrauen in die Bausubstanz und eine solide Grundlage für eine langfristige Eigennutzung oder Werterhaltung.

Lage in Darmstadt-Kranichstein

Die Wohnung befindet sich in Darmstadt-Kranichstein, einem etablierten Wohnstadtteil von Darmstadt. Die Lage verbindet praktische Alltagstauglichkeit mit den Vorteilen eines gewachsenen urbanen Umfelds und ist damit für breite Zielgruppen attraktiv, darunter Familien, Berufstätige und langfristige Eigennutzer.

Der Stadtteil ist geprägt von Wohnbebauung, Grünflächen und einer gut ausgebauten Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Dadurch entsteht ein Wohnumfeld, in dem kurze Wege und effiziente Alltagsabläufe mit einer angenehmen Wohnatmosphäre einhergehen. Typische Einrichtungen in der Umgebung umfassen Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung und schulische Angebote sowie Dienstleistungen, die den Alltag unterstützen.

Zudem profitiert der Stadtteil von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz Darmstadts, wodurch andere Teile der Stadt sowie wichtige Ziele bequem erreichbar sind. Gleichzeitig bewahrt das Viertel den Charakter eines gewachsenen Wohngebiets und wirkt nicht wie ein dicht bebautes, rein urbanes Umfeld.

Wohnumgebung mit Mehrwert

Das unmittelbare Umfeld dieser Wohnung lässt sich als praktisch, wohnlich und ausgewogen beschreiben. Das Gebiet verbindet die Vorteile eines gewachsenen Viertels mit einer gut erreichbaren Alltagsinfrastruktur und nahegelegenen Freiflächen. Für die Bewohner bedeutet das, dass alltägliche Erledigungen effizient erledigt werden können, während zugleich ein ruhigeres und lebenswerteres Umfeld erhalten bleibt.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus urbaner Bequemlichkeit und nachbarschaftlichem Charakter. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Berufstätige von einer guten Erreichbarkeit, und alle Bewohner von einem Stadtteil, der Funktionalität bietet, ohne übermäßig hektisch zu wirken. Grün- und Freiflächen in der Umgebung sowie die neu gestalteten Außenanlagen der Wohnanlage selbst tragen zu einem angenehmen Gesamteindruck bei.

Die erhöhte Lage der Wohnung schafft zusätzlich ein Plus an Offenheit, Weite und Wohnatmosphäre – eine Kombination aus praktischer Infrastruktur und angenehmem Wohngefühl.

Für wen eignet sich diese Immobilie?

Besonders interessant ist die Wohnung für:

- Familien mit Platzbedarf
- Paare mit Wunsch nach Arbeits- oder Gästezimmer
- Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf
- Kapitalanleger
- Käufer, die eine provisionsfreie und kurzfristig verfügbare Wohnung suchen

Die Kombination aus Größe, Aufzug, Balkon, Fernblick und modernisiertem Gemeinschaftseigentum macht das Angebot besonders attraktiv.

Fazit

Objekt

Diese gepflegte 4 Zimmer Wohnung bietet ein helles, gut geschnittenes Zuhause mit angenehmer Großzügigkeit und schöner Aussicht. Die erhöhte Lage sorgt für viel Licht und einen weiten Blick über das Umfeld.

Der Grundriss unterstützt vielfältige Wohnkonzepte – von klassischer Familiennutzung bis hin zu Wohnen mit Homeoffice. Balkon, Einbauküche, Kellerraum und Aufzug ergänzen das Angebot sinnvoll. Die zahlreichen Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum schaffen eine solide Basis für langfristige Nutzung und Werterhalt.

Lage

Die Lage verbindet praktische Erreichbarkeit mit hoher Alltagstauglichkeit. Das Wohnumfeld bietet eine funktionierende Infrastruktur, kurze Wege und ein angenehmes Nebeneinander aus Wohnbebauung, Freiflächen und Versorgung.

Der Ausblick aus dem 8. Obergeschoss verleiht der Wohnung eine besondere Qualität und schafft ein Wohngefühl, das durch Licht, Weite und Überblick geprägt ist.

Zusammenfassung

Diese Eigentumswohnung vereint mehrere gefragte Eigenschaften: gut nutzbare Wohnfläche, vier flexibel einsetzbare Zimmer, Balkon, Aufzug, Fernblick und eine modernisierte Wohnanlage. Hinzu kommen die provisionsfreie Vermarktung und die sofortige Verfügbarkeit.

Damit bietet sich eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf ein solides, zukunftsfähiges Gesamtpaket legen.

Grundriss

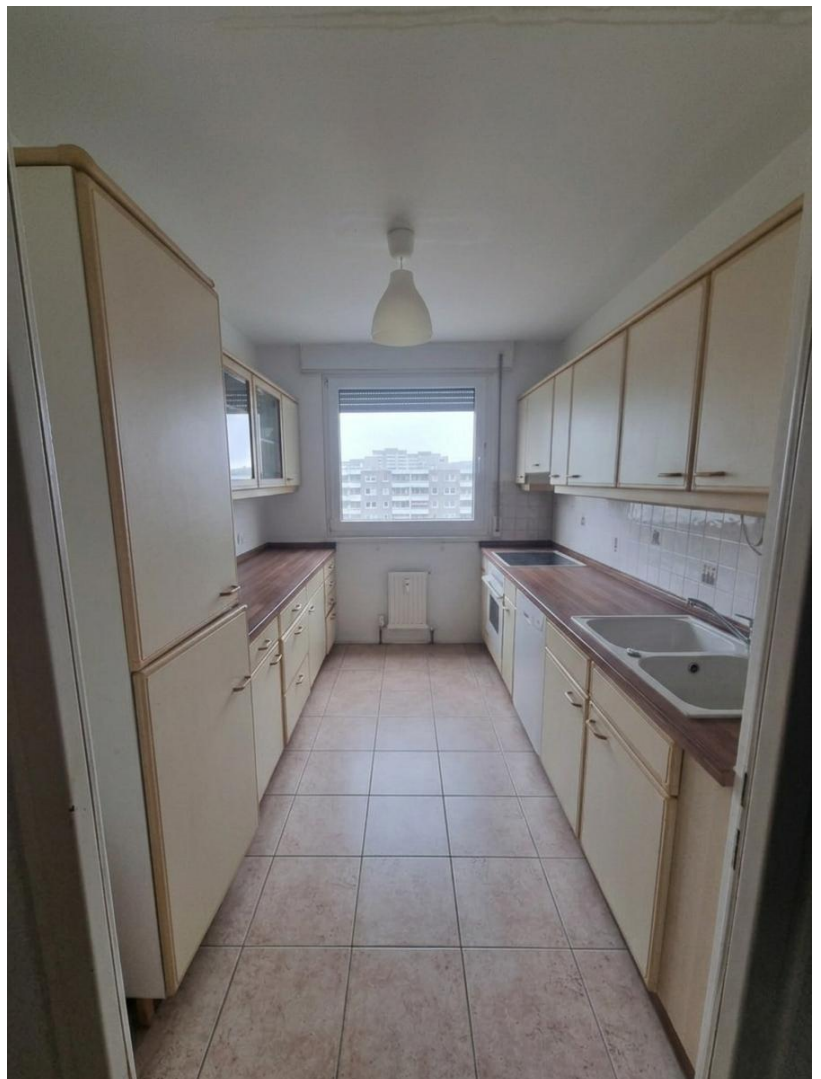


Bilder

Eingangsbereich



Küche



Wohn-/Esszimmer



Zimmer 1 (Bezeichnung im Grundriss: Kinderzimmer)



Zimmer 2 (Bezeichnung im Grundriss: Schlafzimmer)



Zimmer 3 (Bezeichnung im Grundriss: Büro)



Flur mit Einbauschränk



Balkon mit Aussicht



Bad



Energieausweis

