

Darmstadt

# Design trifft Effizienz

Objektnummer: 26005020a



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26005020a</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.350.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 136 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2019</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	16.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.10.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: ein hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019, das mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück modernes Wohnen und innovative Technik vereint. Dieses Haus befindet sich im Komponistenviertel - eine der Toplagen in Darmstadt. Hier verbindet sich Wohnqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt das moderne Design auf, das sich durch alle Bereiche zieht. Der imposante Wohn-Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt mit seinem lichtdurchfluteten Ambiente zu entspannten Stunden ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Materialien und eine klare Gestaltungslinie sorgen für ein stimmiges Gesamtbild und schaffen ein Wohnambiente mit besonderem Anspruch.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, die viel Freiraum für individuelle Gestaltungswünsche bieten. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort und Privatsphäre – optimal für eine kleine Familie oder Paare mit Anspruch an Funktionalität und Stil.

Ein herausragendes Merkmal dieses Hauses ist das fortschrittliche Smarthome-System, das sowohl im Innen- als auch im Außenbereich integriert ist. Das intelligente Smarthome-System reagiert automatisch auf Witterungsverhältnisse und steuert darauf abgestimmt Beleuchtung, Beschattung, Bewässerung sowie Sturmschutz. Auch im Außenbereich werden Funktionen wie Gartenbewässerung, Beleuchtung, Pavillondach, Whirlpool und Mähroboter komfortabel geregelt. Die Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung steigert die Energieeffizienz des Hauses. Eine integrierte Wasserentkalkungsanlage erhöht zudem den Wohnkomfort.

In puncto Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit überzeugt das Haus mit einer Photovoltaikanlage, die eine beeindruckende Leistung von 10.000 kWh Peak liefert. Der 10 kWh Speicher trägt dazu bei, den erzeugten Strom optimal zu nutzen. Der produzierte Strom reicht aus um den Gesamtverbrauch des Hauses zu decken.

Darüber hinaus ist eine Wallbox mit Energiemanagement installiert – ideal für Besitzer eines Elektrofahrzeugs. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht das zukunftsweisende und ressourcenschonende Konzept dieser Immobilie.

Der gepflegte und geschmackvoll angelegte Garten bietet neben großzügigen Grünflächen auch besondere Highlights, wie den Whirlpool im Garten, der zum Entspannen im Freien

**einlädt. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden und bietet bequemes Parken direkt am Haus.**

**Dieses Angebot richtet sich an all jene, die modernes Wohnen mit innovativer Technik und energetischer Effizienz in zentraler Lage schätzen.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und erleben Sie zeitgemäßes Wohnen der nächsten Generation. Wir laden Sie herzlich ein, mehr über dieses einzigartige Angebot zu erfahren – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- \* **Großzügige Fensterfronten für ein offenes, helles Wohngefühl**
- \* **Hochwertige Echtholztreppe und handgefertigte Türen**
- \* **Intelligentes Smarthome-System für komfortable Steuerung im gesamten Haus und Garten**
- \* **Automatisierte Anpassung an Witterungsverhältnisse für ein stets angenehmes Raumklima**
- \* **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für effizientes und gesundes Wohnen**
- \* **Integrierte Wasserenthärtungsanlage für zusätzlichen Wohnkomfort**
- \* **Leistungsstarke Photovoltaikanlage (ca. 10.000 kWh Peak)**
- \* **10 kWh Stromspeicher für maximale Eigenstromnutzung**
- \* **Wallbox mit Energiemanagement – ideal für E-Mobilität**
- \* **Hervorragende Energieeffizienzklasse A+**
- \* **Geschmackvoll angelegter Garten mit viel Privatsphäre**
- \* **Überdachter exklusiver Whirlpool für entspannte Stunden im eigenen Zuhause**
- \* **Stellplatz direkt am Haus**

**Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## **Alles zum Standort**

Darmstadt überzeugt als dynamische und zukunftsorientierte Stadt mit rund 170.000 Einwohnern, die durch ihre ausgezeichnete Lage im Rhein-Main-Gebiet besticht. Die Stadt verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und bietet eine erstklassige Infrastruktur sowie ein renommiertes Bildungs- und Forschungsumfeld, insbesondere durch die Technische Universität Darmstadt. Familien profitieren hier von einer sicheren Umgebung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer starken Wirtschaft, die für Stabilität und Wohlstand sorgt. Die attraktive Wohnlage in Darmstadt ist geprägt von hoher Nachfrage und einem nachhaltigen Wertsteigerungspotenzial, was sie zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien macht, die Nähe zu Frankfurt mit einem familienfreundlichen Umfeld verbinden möchten.

Die Lage überzeugt durch eine familienfreundliche und grüne Umgebung mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für kurze Wege im Alltag. Das umfangreiche Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, ergänzt durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, macht den Standort besonders attraktiv für Familien. Abgerundet wird die hohe Lebensqualität durch eine gute Nahversorgung sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot in der Umgebung.

**Objektnummer: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

**Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0**

**E-Mail: darmstadt@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**