

Darmstadt

Das KfW 60-Haus am Oberfeld...

Objektnummer: 26005052



KAUFPREIS: 1.060.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 360 m²

Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

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

Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26005052
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.060.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	61.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Ein erster Eindruck

****Stilvolles Zuhause mit exklusiver Ausstattung und Wohlfühlambiente****

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf ideale Weise vereint. Dieses gepflegte Reihenendhaus in WEG-Aufteilung aus dem Jahr 2008 bietet auf ca. 190 m² Wohnfläche und einem ca. 360 m² großen Grundstück viel Platz für Familien und alle, die großzügiges Wohnen in stilvollem Ambiente schätzen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie mit einer harmonischen Verbindung aus hochwertigen Materialien, lichtdurchfluteten Räumen und einer zeitlosen Eleganz. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit seinen großzügigen Fensterfronten bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Zusammensein.

Die moderne Einbauküche bietet viel Stauraum, großzügige Arbeitsflächen und schafft den perfekten Rahmen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Maßgefertigte Einbauschränke, edle Parkettböden, hochwertige Steinzeugfliesen sowie stilvolle Innentüren unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle Schlafzimmer, ein hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad sowie ein attraktives Arbeitszimmer mit maßgefertigten Einbauten. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit elektrischer Markise – ein geschützter Rückzugsort, an dem Sie sonnige Stunden und laue Sommerabende in privater Atmosphäre genießen können.

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf dem neuesten Stand. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Wallbox, Glasfaseranschluss, Wasserenthärtungsanlage sowie die 2025 neu gestaltete Fassade verbinden nachhaltige Energieeffizienz mit modernem Wohnkomfort. Die Fußbodenheizung sorgt dabei im gesamten Haus für ein angenehmes Wohngefühl.

Der gepflegte Garten mit Pavillon und Gartenhaus erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Drei Kellerräume sowie der direkte Zugang zur Tiefgarage mit elektrischem Tor runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Diese Immobilie vereint zeitlose Eleganz, moderne Technik und höchsten Wohnkomfort zu einem Zuhause, das auf Anhieb begeistert. Einziehen, ankommen und das Leben genießen –

überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Wohnangebot.

Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Ausstattung und Details

Besondere Highlights

- Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke und Einbaumöbel
 - Hochwertige Materialien und exklusive Ausstattungsdetails
 - Durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen Stauraumlösungen
 - Stilvolle Kombination aus modernem Wohnkomfort und funktionaler Ausstattung
 - Pflegeleichtes und hochwertiges Ausstattungskonzept für gehobene Wohnansprüche
- Wohnqualität & Innenausstattung**
- Hochwertige Malervlies-Tapezierung mit weißem Anstrich in allen Wohnräumen
 - Edle Steinzeugfliesen im Erdgeschoss sowie in sämtlichen Bädern
 - Hochwertiger Parkettboden im Ober- und Dachgeschoss
 - Hochwertige Innentüren von Brüchert & Kärner (Serie DUO)
 - Exklusive Edelstahl-Drückergarnituren und Fensterbeschläge (FSB Gropius)

Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Alles zum Standort

Die Wohnlage ****Am Oberfeld**** befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Darmstadt und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Wissenschaftsstadt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe und überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte Bebauung aus.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum ****Oberfeld****, einem rund 135 Hektar großen landwirtschaftlich genutzten Freiraum mit dem denkmalgeschützten Hofgut Oberfeld. Das Gebiet dient als wichtiges Naherholungsgebiet und Frischluftschneise für Darmstadt und bietet zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten. Angrenzend befinden sich die Rosenhöhe sowie ausgedehnte Waldflächen des Oberwaldes, wodurch ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben ist.

Die infrastrukturelle Versorgung ist als sehr gut zu bewerten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Darmstädter Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem PKW in kurzer Zeit erreichbar. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht primär über den etwa 300 m entfernten Bahnhof Darmstadt Ost. Hier besteht direkte Verbindung nach Frankfurt am Main und an die Buslinien in die Stadt und in das Umland. In etwa 50 m Entfernung gibt es zudem eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Stadt und den Odenwald.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, grün geprägte und nachgefragte Wohnlage mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer leistungsfähigen städtischen Infrastruktur macht die Lage insbesondere für Familien, Berufstätige und Senioren attraktiv.

Objektnummer: 26005052 - 64287 Darmstadt

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26005052 - 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