

Darmstadt - Komponistenviertel

Energieeffizienz A+, PV & Smart Home – Modernes EFH im Komponistenviertel

Property ID: 26005051



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 350 m²

Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

At a glance

Property ID	26005051
Living Space	ca. 136 m ²
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.250.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Usable Space	ca. 25 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	01.10.2030
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	16.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

The property



Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

The property



Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

The property



Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

The property



Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

The property



Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

The property



Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

The property



Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

The property



Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

A first impression

Willkommen in einem modernen Zuhause, das hochwertiges Design, intelligente Haustechnik und nachhaltige Energieeffizienz (A+) vereint. Das 2019 errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 136 m² Wohnfläche und einem ca. 350 m² großen Grundstück ein durchdachtes Wohnkonzept im begehrten Darmstädter Komponistenviertel.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen bildet das Herzstück des Hauses und schafft einen harmonischen Übergang zum liebevoll gestalteten Außenbereich. Zwei Schlafzimmer, ein separater Ankleideraum sowie zwei stilvolle Badezimmer bieten hohen Wohnkomfort. Ein zusätzlicher Raum (Homeoffice, Gästezimmer etc.) lässt sich mit überschaubarem Aufwand im Obergeschoss gestalten (siehe Grundriss-Visualisierung). Alternativ lässt sich im großzügigen, ausgebauten Untergeschoss ein zusätzlicher Raum für ein Homeoffice schaffen.

Ein besonderes Highlight ist das umfassende Smarthome-System, das unter anderem Beleuchtung, Beschattung, Gartenbewässerung, Sturmschutz und verschiedene Funktionen im Außenbereich intelligent steuert. Ergänzt wird die moderne Haustechnik durch eine Alarmanlage, eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Wasserenthärtungsanlage.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Eine ca. 10 kWp Photovoltaikanlage mit 10 kWh Batteriespeicher, intelligentem Energiemanagement und Wallbox ermöglicht eine effiziente Nutzung des selbst erzeugten Stroms. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht das zukunftsorientierte Gesamtkonzept.

Der Garten mit Whirlpool lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein eigener Stellplatz direkt am Haus rundet das attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Wohnqualität und den zahlreichen Ausstattungsdetails überzeugen.

Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

Details of amenities

- * Hervorragende Energieeffizienzklasse A+
- * Durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen Stauraumlösungen
- * Großzügige Fensterfronten für ein offenes, helles Wohngefühl
- * Hochwertige Materialien und exklusive Ausstattungsdetails
- * Handgefertigte Türen und hochwertige Echtholztreppe
- * 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 Wasserentkalkungsanlage für zusätzlichen Wohnkomfort
- * Leistungsstarke Photovoltaikanlage (ca. 10.000 kWh Peak)
- * 10 kWh Stromspeicher für maximale Eigenstromnutzung
- * Wallbox mit Energiemanagement – ideal für E-Mobilität
- * Geschmackvoll angelegter Garten mit viel Privatsphäre
- * Überdachter exklusiver Whirlpool für entspannte Stunden im eigenen Zuhause
- * Stellplatz direkt am Haus

Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

All about the location

Das Komponistenviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Darmstadts und steht für ruhiges, familienfreundliches Wohnen in einem gepflegten Umfeld. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, gewachsener Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Restaurants sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an die Darmstädter Innenstadt, den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen A5 und A67 sind auch Frankfurt und der Flughafen schnell erreichbar.

Die Verbindung aus exklusiver Wohnlage, urbaner Infrastruktur und nachhaltiger Wertstabilität macht das Komponistenviertel zu einer der gefragtesten Adressen Darmstadts.

Property ID: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com