

Darmstadt - Komponistenviertel

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

CODE DU BIEN: 26005051



PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m² • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m²

CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26005051
Surface habitable	ca. 136 m²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 25 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2030
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	16.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26005051 - 64287 Darmstadt - Komponistenviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com