

Darmstadt

# Design trifft Effizienz

*Codice oggetto: 26005020a*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26005020a
Superficie netta	ca. 136 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	16.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## Una prima impressione

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.**

**Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **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**

**Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26005020a - 64287 Darmstadt**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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