

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garage
und Garten am FuÙe des Frankensteins

Exposé



Das erwartet Sie auf 117
ansprechenden Quadratmetern
Wohnfläche in Toplage



Objektbeschreibung:

In familienfreundlicher und ruhiger Lage liegt das charmante Reihenmittelhaus inmitten eines reinen Wohngebietes nahe dem Waldrand. Die Anlage wurde 1971 in Massivbauweise erstellt und ist voll unterkellert. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand, der aus regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen resultiert. So wurden in den Jahren 2004/2005 Isolierglasfenster aus Kunststoff eingebaut, die alte Ölheizung gegen eine neue Gasheizung getauscht und ein zusätzlicher Edelstahlschornstein nachgerüstet, um einen Kaminofen betreiben zu können.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoß befindet sich das geräumige Wohn- Esszimmer, das mit ansprechendem Parkett ausgelegt ist. Hier können Sie mit Ihrer Familie bei einem schönen Ausblick in den Garten entspannen. In den kalten Tagen sorgt der Kaminofen für Wohlbehagen. Direkt nebenan befindet sich die helle, bereits möblierte Küche sowie ein Gäste-WC.



Obergeschoss:

Über einen schönen Treppenaufgang aus Granit gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier befindet sich Ihr großzügig geschnittenes Schlafzimmer sowie ein großes Tageslichtbad mit Badewanne. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich zwei weitere schöne Zimmer (eines mit begehbarem Kleiderschrank) mit herrlichem Ausblick. Von beiden Zimmern gelangen Sie auf den vorgelagerten Balkon.

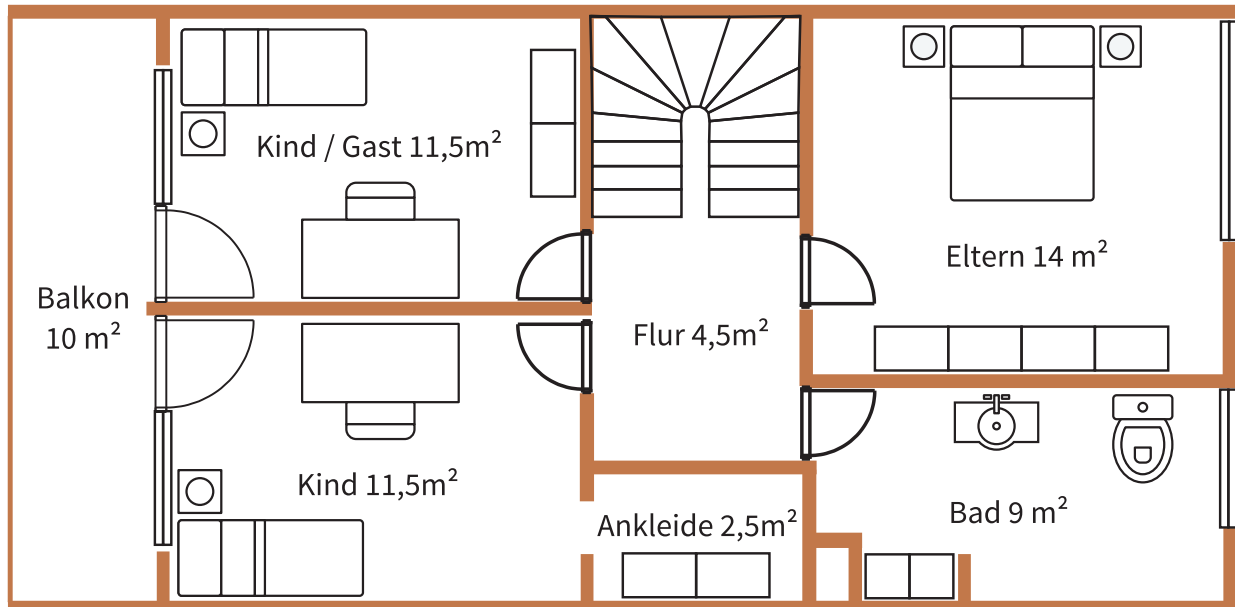


Natürlich bietet das Einfamilienhaus nicht nur einen sehr gepflegten Außenbereich, sondern auch viel Nutzfläche im Souterrain. **Kurz um; bequemes Wohngefühl in einem klug geplanten Grundriss.**

Auf einen Blick:

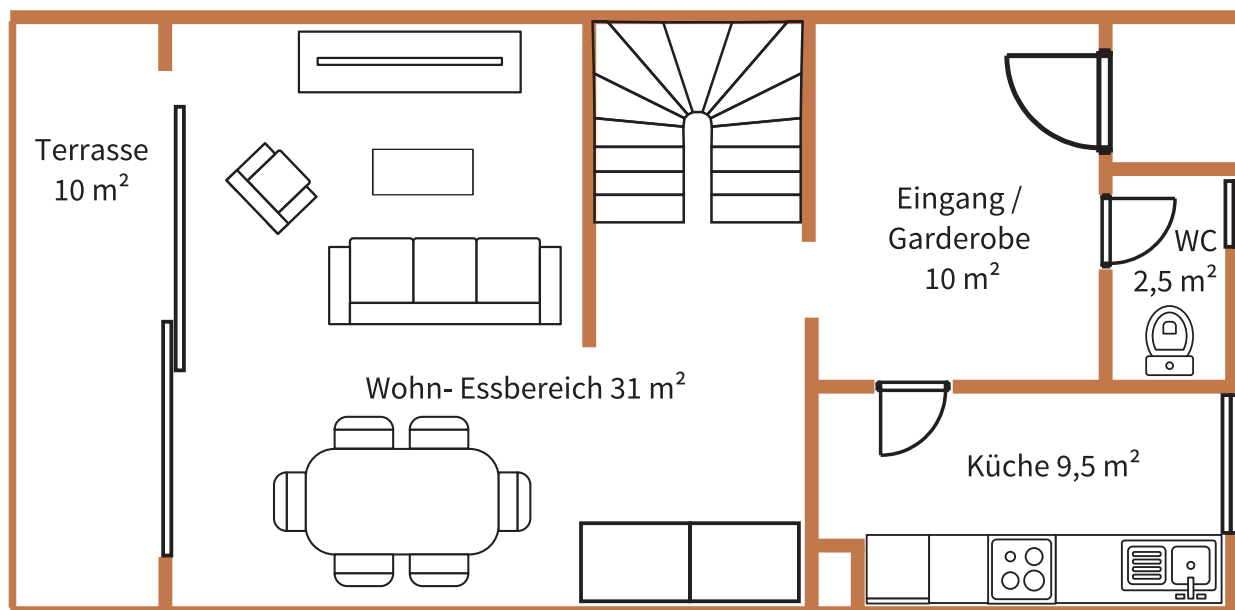
Obergeschoss:

3 (Schlaf-)Zimmer davon 2 Zugang zum Balkon - eines mit begehbarem Kleiderschrank
Balkon mit Südwest-Ausrichtung, erreichbar über 2 Zimmer
Tageslichtbad mit Badewanne
Laminatböden in den Schlafzimmern



Erdgeschoss:

Wohn- und Esszimmer
Terrasse und Garten
Abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche
Diele / Garderobe und Windfang
Gäste-WC
Fliesen im Flur-, WC- und Küchenbereich
Parkett im Wohnzimmer



Souterrain:

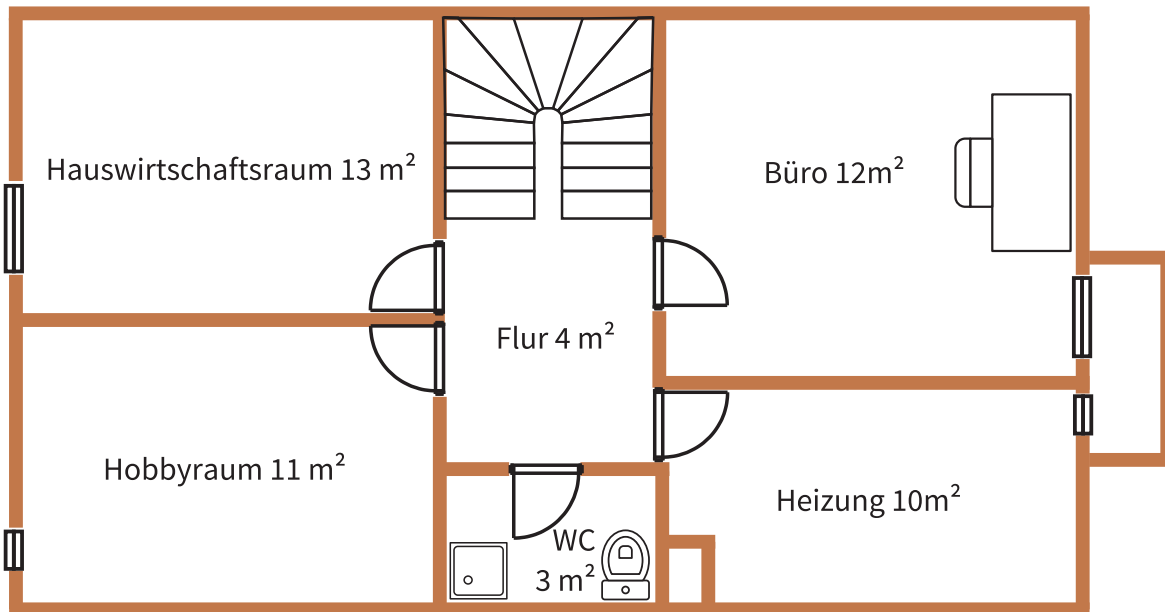
Heizungsraum (Wesentlicher Energieträger: GAS)

Büro

Gästezimmer mit Essecke

Dusche und WC

Hauswirtschaftsraum



Allgemeine Daten:

Kaminofen im Wohnzimmer

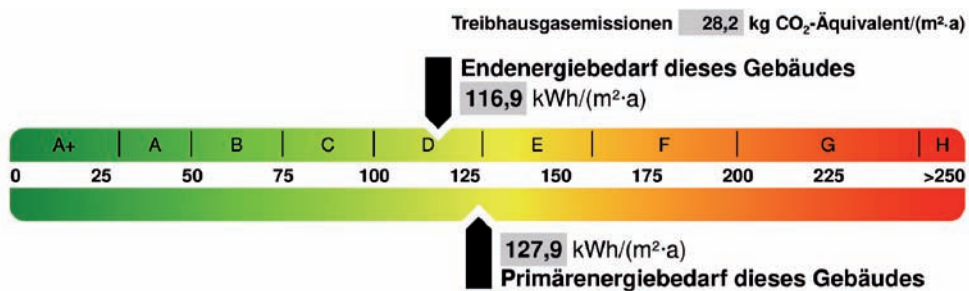
2-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

Einzelgarage (Tor elektrisch)

Gemütlicher Vorgarten mit Freisitz

Unterstand für Kaminholz

Energiebedarf:



Lage:



Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt und liegt mit rund 23.150 Einwohnern zwischen den Metropolen Frankfurt / Rhein-Main und Rhein Neckar. Eingebettet zwischen dem schönen Odenwald und der Region "Bergstraße" gilt Eberstadt als eine der begehrtesten Wohnadressen der Region. Das Grundstück liegt etwas zurückgesetzt in einer verkehrsberuhigten Straße, ca. 40 Meter vom Waldrand entfernt.

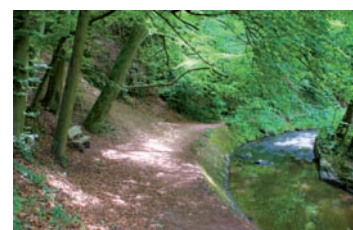
In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Zentrum Eberstadts, dort finden Sie nahezu alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Ärzte, Banken, Boutiquen oder Cafés - die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen.

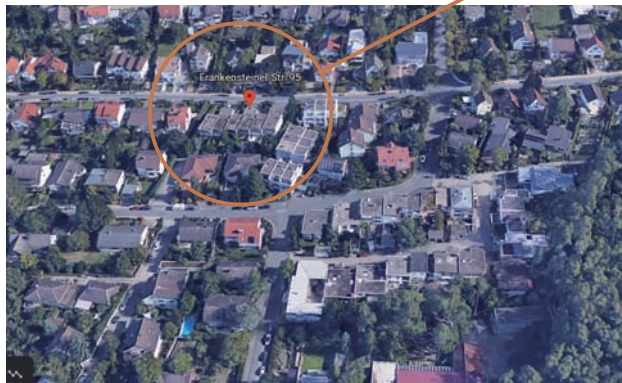
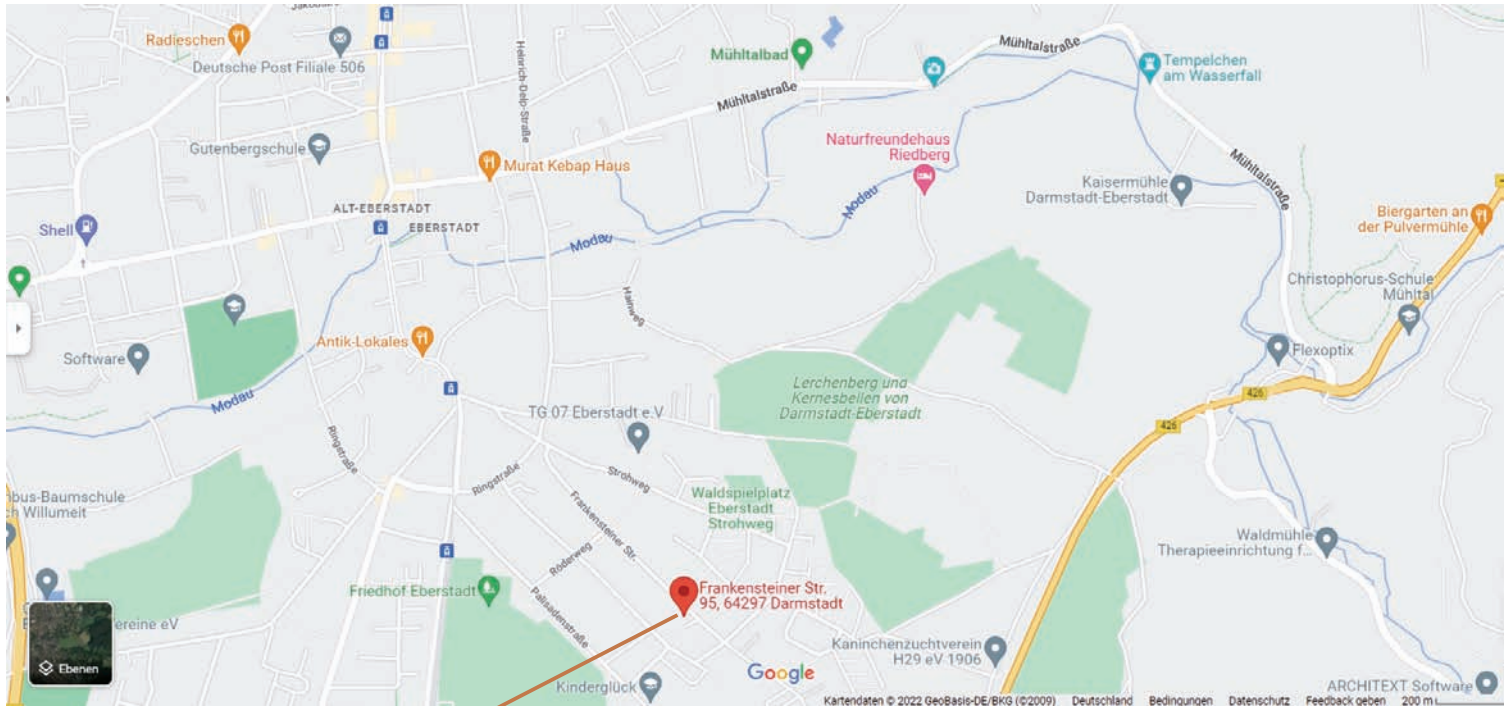
Eberstadt verfügt über 2 reine Kinderkrippen, 8 Kindergärten + 1 Waldkindergarten, 7 Kindertagesstätten (U3 + Ü3), 6 Horte dazu 4 Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Waldorfschule sowie eine Förderschule. Diese Einrichtungen sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar



Große ortsansässige Unternehmen, wie z. Bsp. KAO, Goldwell oder die Software AG, haben Eberstadt über die Landesgrenzen hinaus international bekannt gemacht. Auch die Verkehrsanbindung ist hier perfekt! In nur 5 Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss der A5 und sind in 20-45 Minuten in Frankfurt, Mannheim, Heidelberg. Mit der Straßenbahn gelangen Sie in ca. 10 Minuten zum Luisenplatz, der Innenstadt Darmstadts sowie in die umliegenden Gemeinden.

Neben einem großen Freibad, einer Vielzahl von Vereinen, Spiel- und Sportplätzen sowie tollen Wander- und Ausflugsmöglichkeiten in der näheren Umgebung, gibt es auch ein reichhaltiges soziales, kulturelles und kulinarisches Angebot.





Frankensteiner Straße 95
64297 Darmstadt Eberstadt



Anette Götz
Immobilien & Verwaltung



Nieder-Ramstädter-Strasse 36
64372 Ober-Ramstadt
Tel.: +49(0) 61 54 - 510 95 44
E-Mail: info@makler-buero-goetz.de
URL: www.makler-buero-goetz.de

Die Courtage ist eine Maklerprovision, die der Makler nach erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie von dem Käufer erhält. Die Courtage in Höhe von 2,975 % inklusive Mehrwertsteuer ist erst dann fällig, wenn ein Kaufvertrag durch die aktive Mithilfe des Immobilienmaklers zustande gekommen ist und notariell beurkundet wurde. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meiner Auftraggeberin übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten die ABGs vom 01. Oktober 2013