

Exposé

Exklusive Stadtvilla mit Einlegerwohnung



im Herzen Darmstadts



Objektbeschreibung:

In bevorzugter Wohnlage in Darmstadt-West erwartet Sie diese freistehende Stadtvilla. Erbaut 1986, modernisiert und erweitert bis 2014, steht dieses Anwesen auf 347 qm Sonnengrundstück. Insgesamt stehen Ihnen rund 240 qm Gesamtwohnfläche zur Verfügung.

Die elegante Immobilie in Massivbauweise bietet in insgesamt 8 Zimmern hochwertige Ausstattungsmerkmale, wie beispielsweise einem individuell angefertigten schmiedeeisernen Treppengeländer, sowie einem Kamin und Einbauschränke nach Maß im Stil Ludwigs XVI.

Die Bodenbeläge bestehen aus Carrara Marmor, Parkett, Antikfliesen und Mosaik. Die Villa verfügt über Isolierverglasung, Sprossenfenster und einer Vielzahl technischer Annehmlichkeiten wie eine Viessmann Vitodens 300 Gasbrennwerttherme mit einem Viessmann Vitocell 300 Warmwasserspeicher, einer Judo Biostat Wasseraufbereitungs- und Enthärtungsanlage sowie eine Hebeanlage.

Die zentrale Steuereinheit für die Warmwasserfußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Elektrische Rollläden, Fernseh- und Telefondosen in allen Stockwerken bieten zusätzlichen Komfort.

Im Außenbereich der Villa befinden sich eine Terrasse, ein Ziergarten, eine Garage sowie ein Einzelstellplatz umrahmt in grüner Bepflanzung. Diese Stadtvilla vereint modernen Komfort mit klassischem Charme und bietet ein luxuriöses Wohnambiente in einer begehrten Lage.





Erdgeschoss:

Der erste Eindruck, wenn Sie diese Villa betreten, wird Sie begeistern. Die Großzügigkeit des lichtdurchfluteten Wohn- Essbereichs mit den großen Fensterelementen, sind die Visitenkarte des Hauses. Die Sitzecke mit dem offenen Kamin lädt zum Verweilen ein. Gleich nebenan befindet sich das Esszimmer, durch das Sie sowohl in die Küche als auch auf Ihre Loggia, eine kleine „Wohlfühloase“ im Grünen, gelangen.



Wohnzimmer mit offenem Kamin





Eingangsbereich

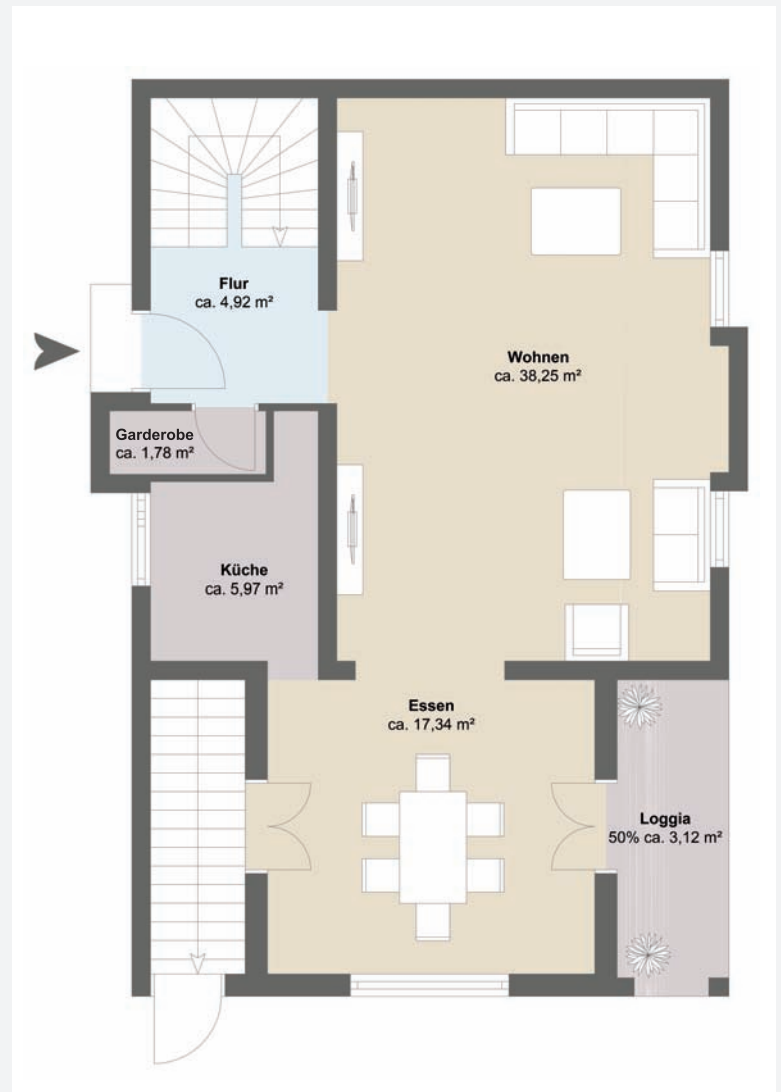


Küche



Esszimmer

Grundriss Erdgeschoss 72 m²



Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein geschmackvoll gestaltetes Tageslichtbad, sowie eine hell und freundlich eingerichtete Galerie, über die Sie in die beiden großzügigen Schlafzimmer erreichen. Neben einem der Zimmer befindet sich ein kleines WC, neben dem anderen ein großer begehbarer Ankleidebereich. Zwei effektiv gestaltete, verglaste Erker an der West- und Ostseite runden das Obergeschoss ab.



Wohnbereich / Schlafzimmer 2





Galerie / Arbeiten

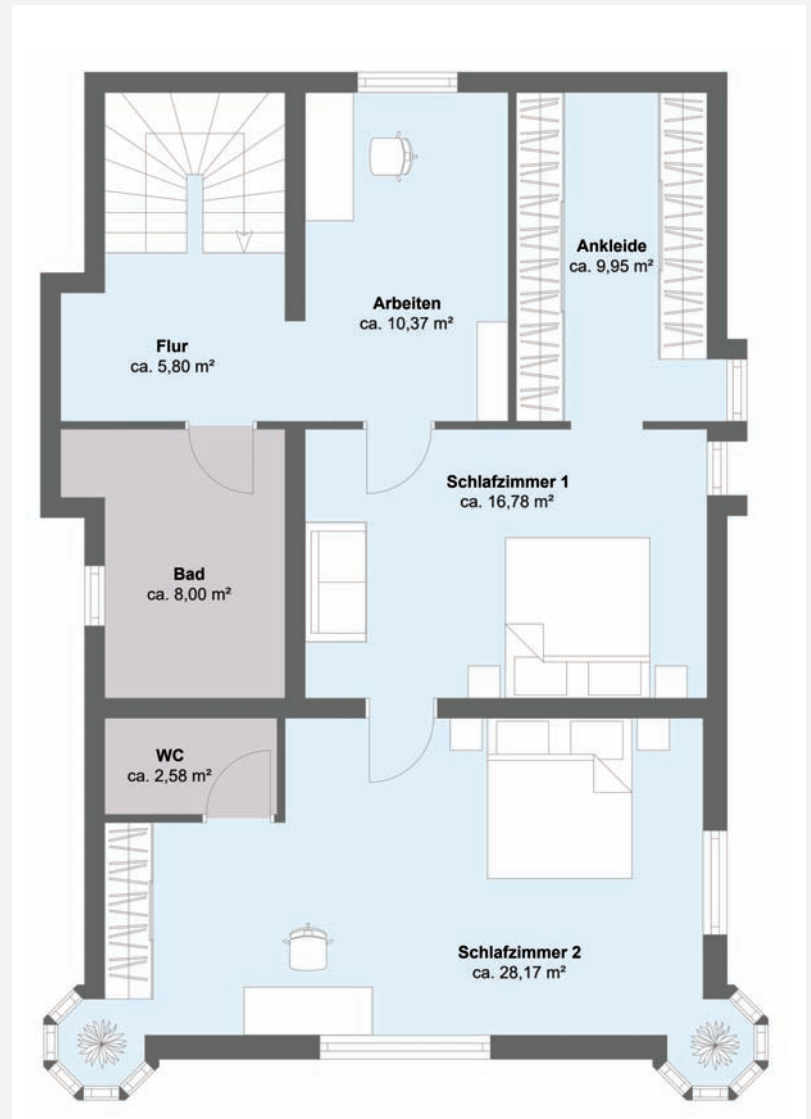


Tageslichtbad



Türmchen / Erker

Grundriss Obergeschoss 82 m²



Dachgeschoss:

Das Dachstudio, mit seinen beiden Bodentiefen Fensterelementen und Dachschrägen ist ein idealer Rückzugsort und Garant für gemütliche Abende zu zweit oder mit der ganzen Familie. Hier besteht die Möglichkeit den Ausbau des Dachgeschosses auf die gesamte Grundfläche zu erweitern.



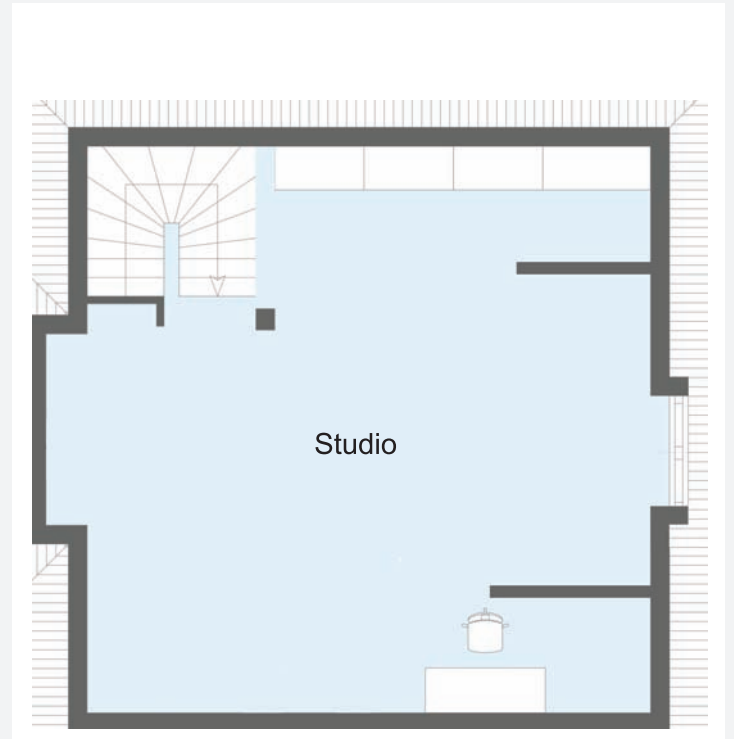
Raum für Kreativität und Entfaltung





Treppenaufgang

Grundriss Dachgeschoss 35 m²



Wohnen



Souterrain:

Im Souterrain des Hauses befindet sich eine Einliegerwohnung mit 2 Zimmern und einem Duschbad. Da die Räume völlig autark von außen erreichbar sind, aber ebenso Zugang über eine Innentreppe haben, könnte man die Konstellation „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ realisieren. Mehrgenerationen-Wohnen, dem heranwachsenden Nachwuchs ein eigenes Domizil ermöglichen, im Alter der Pflegekraft einen persönlichen Rückzugsort bieten oder Mieteinnahmen generieren. Die separate Wohneinheit schafft Flexibilität in unterschiedlichen Lebenssituationen.

Ein Hauswirtschaftsraum, die Gasheizung und ausreichend Stauraum finden zudem im Untergeschoss ihren Platz. Ebenfalls auf dem Grundstück befindet sich die Garage für die sichere Unterbringung Ihres Fahrzeugs.



Wohn- und Schlafbereich



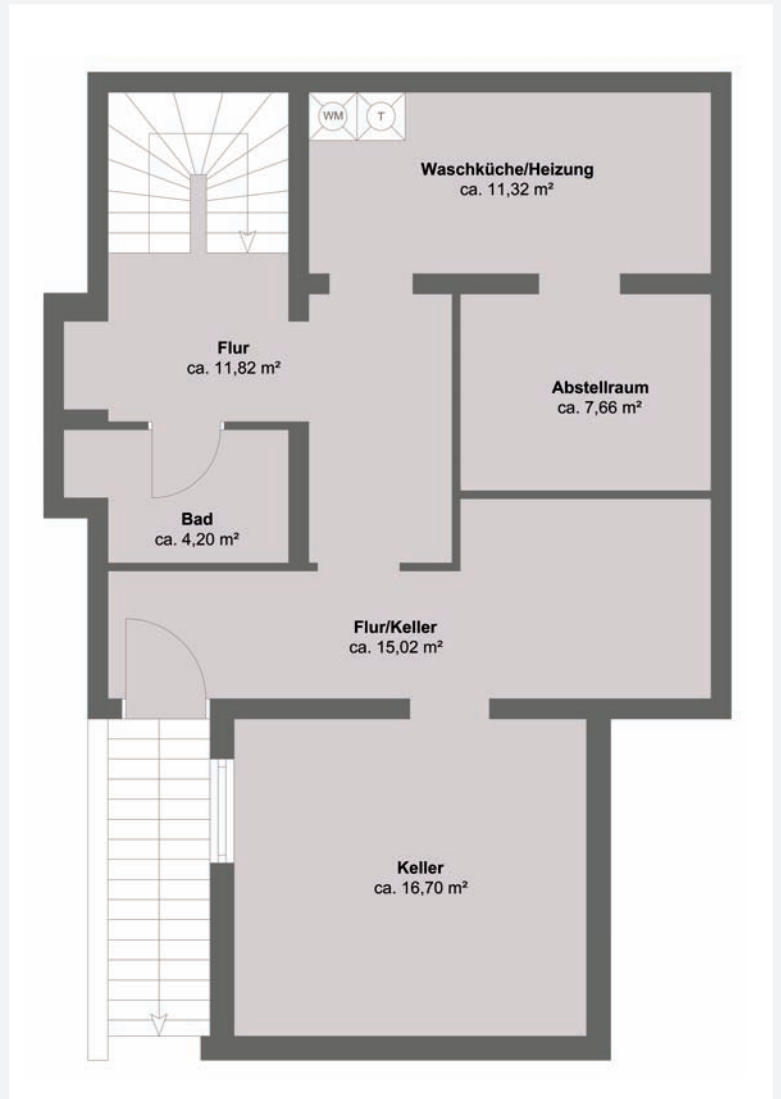
Wohnflur



Duschbad



Grundriss Souterrain 45 m²



Lage:

Als eines der prosperierenden Wirtschaftszentren der Metropolregion Frankfurt-RheinMain ist Darmstadt mit seinen 162.000 Einwohnern die sympathische kleinere Großstadt in der Mitte Deutschlands, umgeben von viel Grün.

Renommierete Hochschulen und zahlreiche private Forschungsinstitute (ESA, EUMETSAT, etc.) sorgen dafür, dass in der Stadt jede Menge Menschen Wissen schaffen.

Darmstadt, als führende Kulturstadt und Zentrum des Jugendstils, wartet mit einer Vielfalt an Sehenswürdigkeiten wie dem majestätischen Residenzschloss am historischen Marktplatz, dem renommierten Staatstheater sowie der Mathildenhöhe auf, die seit 2021 UNESCO Weltkulturerbe ist. Der quirlige Stadtkern lockt mit einem breiten Spektrum an Geschäften, einladenden Cafés und exquisiten Restaurants zum Verweilen und Genießen.

Hinzu kommen zahlreiche Unternehmen und Einrichtungen des Kommunikations- und Informationstechniksektors. Dazu zählen unter anderem der zweitgrößte Standort der Deutschen Telekom, die Software AG und der Merck KGaA. Zudem ist die Stadt Heimat des Fußball-Erstligisten SV Darmstadt 98. Die attraktive Lage des Objektes im Westen Darmstadts vereint urbanen Lebensstil mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. In dieser begehrten Gegend finden Sie eine Mischung aus moderner Infrastruktur und ruhigen Wohnstraßen.

Die Innenstadtnähe sowie die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, macht den Standort äußerst komfortabel. Die umgebenden Grünflächen und Parks bieten Raum für Erholung und einen entspannten Ausgleich zur Stadt.





Mikrolage:

Innenstadt = 1km

Einkaufen = 1km

Montessorischule

Grund- und Gesamtschule = 900m

Kita Regenbogenland = 650m

AKS Apotheke = 650m

Städt. Kliniken = 650m

ÖPNV = 300m

Hbf = 1km

Flughafen = 25km

Nord-Süd-Verbindung A5 / A67 = 1km



Auf einen Blick:

Grundstücksgröße:	347 m ²
Wohnfläche:	240 m ²
BGF des Gebäudes:	388 m ²

Objektbeschreibung:

Einfamilienhaus/Stadtvilla, 2-geschossig, vollunterkellert, Baujahr 1986, Anbau West und Süd 2009, Ausbau Dach 2009, neue Isolierfenster im Parterre mit einbruchssicherem Glas 2009, neue Eingangstür 2009, neuer Heiz-/Wasserkessel 2014,

Raumaufteilung:

EG - 2 Zimmer: Großzügiges helles Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse im Außenbereich; Esszimmer mit angrenzender Küche; Loggia und Ziergarten; Haupteingangsbereich; Flur und Treppenhaus.

OG - 3 Zimmer: Großzügiges Wohn- u. Schlafzimmer mit zwei verglasten Erkern (Türmchen) an West- und Ostseite des Raumes und angrenzendem WC; Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide; Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, Badewanne, Bidet und WC; Flur; Treppenhaus.

Studio: Offene Galerie mit 2 verglasten Spitzgiebeln und 2 Dachfenstern; Treppenaustritt.

Souterrain - 2 Zimmer: Separater Eingang; freundliche 1,5 Zimmer; Duschbad; Hauswirtschafts- und Technikraum; Flur; Treppenaufgang (Nutzbar als separate Wohn- bzw. Geschäftseinheit/Praxis).

Außenbereich: Terrasse, Ziergarten, Garage und Einzelstellplatz, Baumbepflanzung Loggia

Sonstiges:

weitere Unterlagen wie

- Originalpläne
- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Energieausweis

erhalten Sie gerne auf Anfrage.

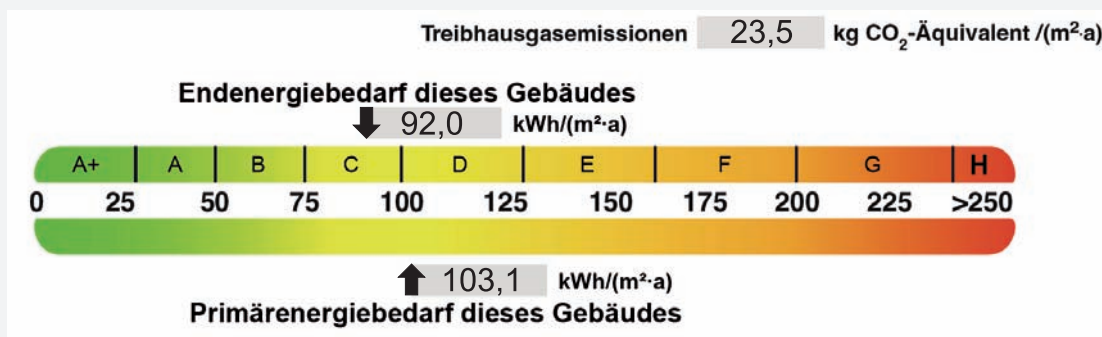
Gebäudebeschreibung:

Außenwände:	Mauerwerk, d = 24 – 36,5 cm
Fassade:	Teilsoliert, Putz und Anstrich
Innenwände:	Massiv, d = 24 cm
Innenwandbekleidung:	Spachtelputz und Anstrich
Dachrinnen:	Zink
Zeltdach:	Tondachziegel, Schiefereindeckung
Decken:	Betondecke
Deckenuntersichten:	Spachtelung und Anstrich
Treppen:	Betontreppe mit Marmorstein
Geländer:	Stahlgeländer gestrichen mit Stahlfüllung
Fußboden:	Carrara Marmor, Parkett und Fliesen (Mosaik – Feinsteinzeug)
Fenster:	Sprossenfenster Kunststoff, Isolierzweifachverglasung, im Parterre einbruchssicheres Glas, teilweise vergittert
Türen:	Holztüren weiß
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Sandwichfüllung Mehrfachverriegelung

Technik:

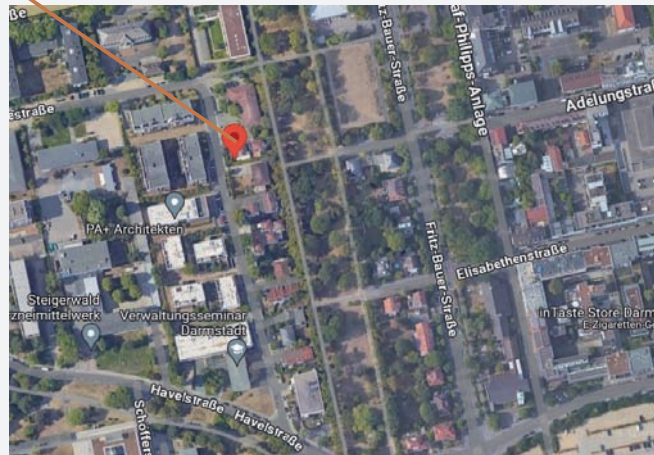
Heizung:	Gasbetriebene W.W.-Heizung als Fußbodenheizung mit zentraler Steuereinheit, Viessmann Vitodens 300 Gasbrennwerttherme 2014
Warmwasserspeicher:	Viessmann Vitocell 300 (Zentral)
Wasseraufbereitung:	Judo Biostat Aufbereitungs- und Enthärtungsanlage und Wasserfilter
Rollläden:	Kunststoff (elektrisch)
Elektrische Ausstattung:	Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehanschlüsse in jeder Etage

Energiebedarf:





Birkenweg 17E
64295 Darmstadt



Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin!



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