

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Darmstadt

**Erstbezug n. Sanierung: schöne 3-Zi.-Whg. mit Südbalkon - in 4 Minuten am Woog**



Objekt-Nr. **OM-312288**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.455 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Löffler

64287 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	4.365 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die neu sanierte 3-Zimmerwohnung verfügt über ca. 86 m<sup>2</sup> und liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) des 3-Parteien-Hauses im Woogsviertel in Darmstadt.

Im einladenden Flur finden Sie nicht nur einen dekorativen, original erhaltenen Kachelofen sondern auch ausreichend Platz für Aufbewahrungslösungen für Jacken, Schuhe etc. Rechterhand gelangen Sie in das helle und ruhige Schlafzimmer, welches bereits mit einer maßangefertigten, weißlackierten Schrankwand versehen ist.

Sowohl das Wohnzimmer als auch das Kinderzimmer / Büro liegen auf der gegenüberliegenden Seite. Die neu verbauten Fenster sorgen neben Helligkeit auch für Wärmedämmung und Lärmschutz. Die original erhaltenen Kachelöfen in beiden Räumen schaffen Gemütlichkeit und einen dekorativen Mix aus Alt und Neu.

Die große Küche mit angrenzendem Südbalkon (Loggia) lässt sich aufgrund des guten Schnittes leicht einrichten - so steht einem gemeinsamen Kochabend mit anschließendem Essen auf dem Südbalkon (Loggia) bald nichts mehr im Wege.

Das moderne Tageslichtbad ist neben einem WC, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss auch mit einer großen ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Die Wohnung hat einen tollen Grundriss und ist mit 3 etwa gleich großen Räumen sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften geeignet.

## Ausstattung

Es handelt sich um einen Erstbezug nach Sanierung. Zusätzlich wurde die gesamte Wohnung neu tapeziert und deckend weiß angelegt - Sie müssen nur noch einziehen.

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie der Küche wurde ein schicker, hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt, das Badezimmer wurde mit modernen grauen Bodenfliesen versehen. In der gesamten Wohnung wurden neue 3-fach-verglaste Fenster verbaut, neue Rollläden finden sich in allen Wohn- und Schlafräumen sowie der Küche. Der Balkon (Loggia) befindet sich auf der Südseite, hier genießen Sie quasi den ganzen Tag die Sonne und für den Fall, dass Sie dies einmal doch nicht möchten, nutzen Sie einfach den elektrischen Rollläden.

Original erhaltene Kachelöfen (ausschließlich zu Dekorationszwecken) und wunderschöner Stuck an den Decken in allen Wohn- und Schlafräumen runden das Angebot ab.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Zu der Wohnung gehört ein separater Abstellraum im Keller oder Dachboden des Objekts.

Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload.

Kfz-Außenstellplätze und/oder Garagen im Hinterhof des Objekts können nach Verfügbarkeit gesondert angemietet werden:

Mtl. Kosten Kfz-Außenstellplatz 50,00 EUR

Mtl. Kosten Garage ca. 80,00 EUR

## Lage

Das Woogsviertel, als ruhiges und dennoch zentrales Wohnviertel, liegt im östlichen Teil Darmstadts.

Nicht unweit befinden sich z.B. der Naturbadensee Großer Woog (4 Minuten zu Fuß), der botanische Garten Darmstadt, die Mathildenhöhe (seit 2021 als UNESCO-Welterbe anerkannt) oder das Oberfeld. Sowohl der Obsthof als auch die Darmstädter Innenstadt mit diversen ÖPNV-Möglichkeiten liegen 15 Gehminuten entfernt.

Ebenfalls fußläufig erreichbar sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Grünanlage wie die Rudolf-Mueller-Anlage aber auch einige süße Cafés und tolle Restaurants.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

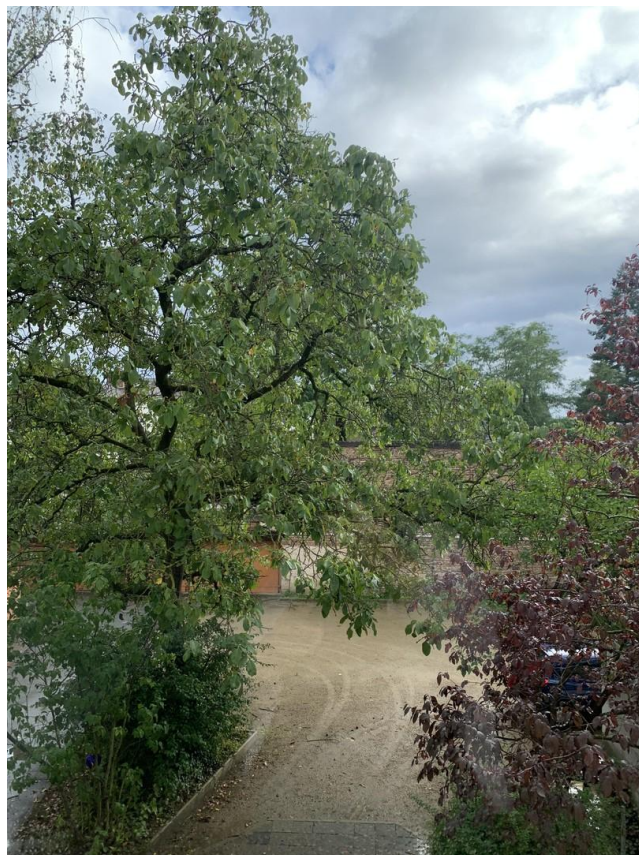


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Hinterhof

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur Blick in Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer m. Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro

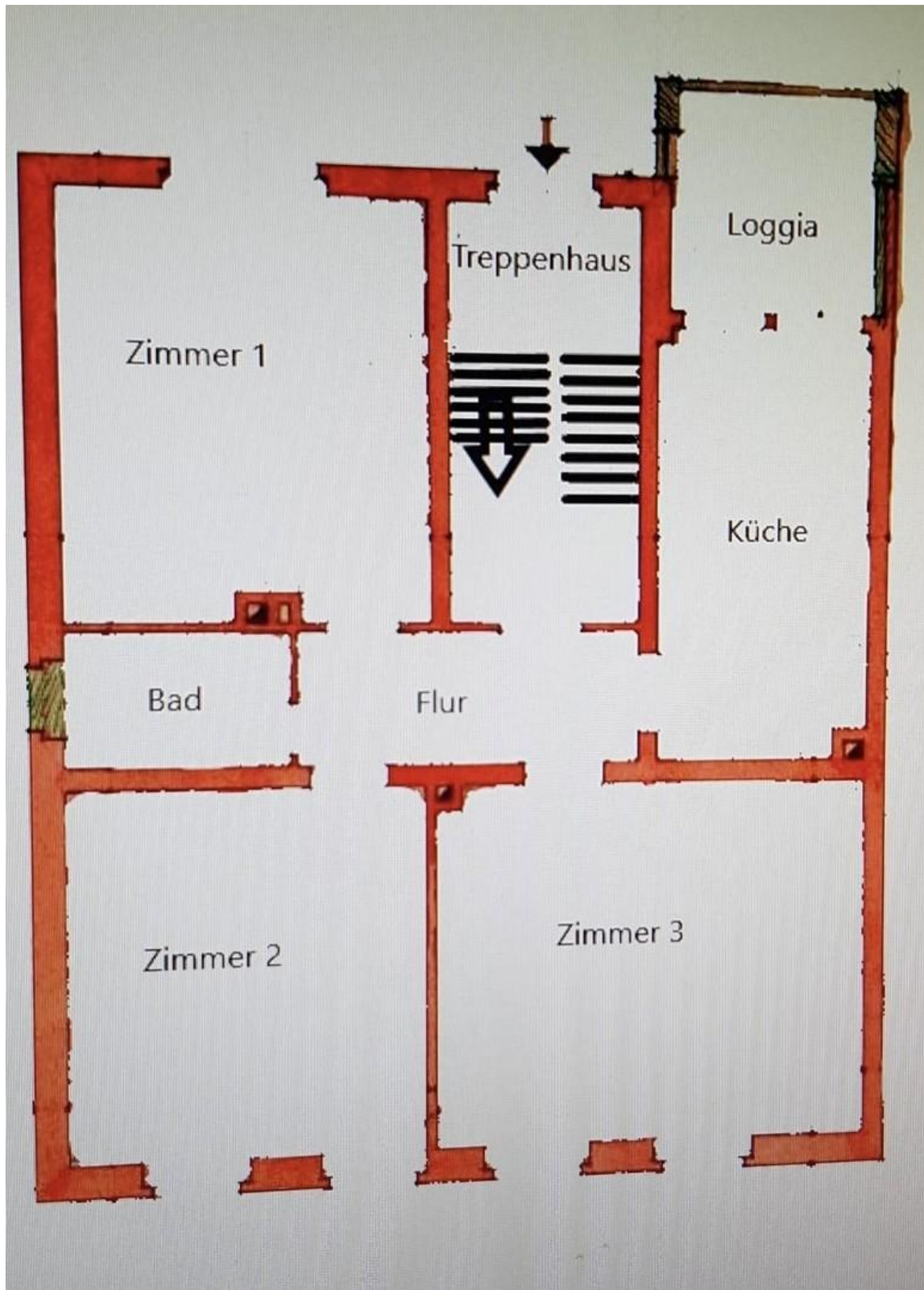


# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss