

Exposé

Wohnung in Darmstadt

**Exklusive freie Eigentumswohnung in der Villenkolonie -
ohne Maklerk. 3% - Förderung Hessengeld !!!**

Landesförderung
Hessengeld ab 01.03.2024

Mit dem Hessengeld unterstützt das Land Menschen, die erstmals und für die eigene Nutzung eine Wohnimmobilie in Hessen kaufen. Auf dieser Themenseite finden Sie alles Wissenswerte dazu.

1 erster Antragsteller = 10.000€

Jeder weitere Antragsteller -> weitere 10.000€ für einen Erwachsenen oder 5.000€ für ein Kind

Einfach erklärt auf Youtube = <https://www.youtube.com/watch?v=Zn6EV7wI8o>



Objekt-Nr. OM-314725

Wohnung

Verkauf: **438.560 €**

Ansprechpartner:
Sven Hofmann

Am Elfengrund 53
64297 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,20 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	24.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	245 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ohne teure Maklerkaution von ca. 3%

Förderung Hessengeld bis zu 30.000€

Freie Eigentumswohnung in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohngegenden des Darmstädter Stadtteils Eberstadt, direkt am Waldrand und im Herzen der charmanten Villenkolonie, befindet sich dieses 2000 erbaute Mehrfamilienhaus.

Die Lage besticht nicht nur durch ihre absolute Ruhe, sondern auch durch ihre Nähe zur Natur: Hier können Sie lange, erholsame Spaziergänge durch den Wald unternehmen und dabei direkt in die Innenstadt von Darmstadt gelangen.

Ein besonderes Plus: Es sind bereits Rücklagen in Höhe von ca. 84.000 € gebildet, was zukünftige Instandhaltungen in der Eigentümergemeinschaft absichert. Das bietet Ihnen als Käufer zusätzliche Sicherheit und minimiert das Risiko unerwarteter Kosten.

Derzeit ist auch keine Instandhaltung notwendig bzw. vorgesehen.

2024 wurden die Doppel Parker vollständig erneuert, was den hohen Standard der Immobilie weiter unterstreicht. Die Wohnung selbst ist luxuriös ausgestattet und besticht durch ihren hochwertigen Massivparkettboden, der eine warme und elegante Atmosphäre schafft. Eine moderne Einbauküche bleibt ohne zusätzliche Ablöse in der Wohnung, bereit für den neuen Eigentümer.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2024 leerstehend und kann daher schnellstmöglich erworben und bezogen werden. Diese einmalige Gelegenheit bietet Ihnen die Chance, eine Wohnung in dieser exklusiven und ruhigen Lage zu erwerben – aktuell gibt es kaum vergleichbare Objekte zu solch attraktiven Konditionen in Darmstadt.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Treppenhaus, der Ihnen jederzeit einen trockenen und sicheren Zugang zur Wohnung ermöglicht. Zudem verfügt die Wohnung über einen großzügigen Kellerraum mit 7,20 m², ideal für zusätzlichen Stauraum.

Die lichtdurchflutete Wohnung ist optimal nach Süden ausgerichtet und bietet ein helles Tageslichtbad mit sowohl einer Badewanne als auch einer Dusche, was den hohen Wohnkomfort weiter erhöht.

Die Immobilie besteht insgesamt aus 10 Wohneinheiten, die auf zwei separate Eingänge aufgeteilt sind. Unsere Einheit gehört zu einem Eingang mit nur 4 Parteien, was für eine ruhige und angenehme Nachbarschaft sorgt.

So nutzen lediglich 4 Eigentümer das Treppenhaus, was den Wohnkomfort erhöht und eine familiäre Atmosphäre schafft.

Alle Instandhaltungs- und Pflegearbeiten an der Immobilie werden von professionellen Dienstleistern übernommen. Dies garantiert nicht nur ein stets gepflegtes und sauberes Erscheinungsbild, sondern entlastet auch die Eigentümer von zusätzlichen Aufgaben.

Die Immobilie befindet sich daher in einem hervorragenden Zustand, was regelmäßige Wartungen und durchgeführte Arbeiten unterstreichen.

Ausstattung

Highlights:

- Luxuriöse Lage im Villenviertel von Eberstadt
- Absolut ruhige Umgebung am Waldrand
- Direkte Spazierwege durch den Wald bis in die Stadt Darmstadt
- Rücklagen der Eigentümergemeinschaft von ca. 84.000 €

- Keine ausstehenden oder geplanten Reparaturen
- Doppel Parker 2024 erneuert
- Hochwertiger Massivparkettboden
- Moderne Einbauküche ohne Ablöse
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Treppenhaus
- Geräumiger Kellerraum mit 7,20 m²
- Lichtdurchflutete, nach Süden ausgerichtete Wohnung
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Diese freie lichtdurchflutete Eigentumswohnung bietet Ihnen nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch Zugang zu einer wunderschönen Gartenanlage, die zur gemeinschaftlichen Nutzung bereitsteht. Der liebevoll gepflegte Gemeinschaftsgarten ist eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung, die Ihnen inmitten der Stadt eine besondere Rückzugsmöglichkeit in absoluter Privatsphäre bietet.

Zur Wohnung gehört zudem ein Tiefgaragenstellplatz (Doppelparker), der separat erworben werden muss. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt 24.500 € und wird zum Kaufpreis der Wohnung hinzugerechnet. Dieser Stellplatz bietet Ihnen zusätzlichen Komfort, da er direkten Zugang zum Treppenhaus ermöglicht und Ihr Fahrzeug jederzeit vor Witterungseinflüssen schützt. Dies ist ein besonderer Vorteil in einer Lage, in der sichere Parkmöglichkeiten besonders gefragt sind.

Lage

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Kombination aus luxuriösem Wohnkomfort, erstklassiger Lage und unmittelbarer Nähe zur Natur, gepaart mit den Vorteilen einer gut geführten Eigentümergemeinschaft.

Eberstadt bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Innerhalb von 20 Gehminuten erreichen Sie Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Straßenbahn ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und Darmstadts Innenstadt erreichen Sie in nur 10 Minuten, ideal für Shoppingausflüge. Der Bahnhof Eberstadt liegt ebenfalls in der Nähe, wodurch Sie hervorragende Verbindungen nach Frankfurt und Heidelberg und in andere Städte haben.

Eberstadt zeichnet sich zudem durch seine sozialen Einrichtungen, Vereine, Sport- und Freizeitanlagen, ein großes Freibad und verschiedene Bildungseinrichtungen aus. Die umliegenden Streuobstwiesen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und erfreut sich großer Beliebtheit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussenansicht m. Balkon

Exposé - Galerie



Aussenansicht Tiefgarage



Essen_Wohnen

Exposé - Galerie



Essen_Wohnen1



Flur

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Bad

Exposé - Galerie



Terrasse

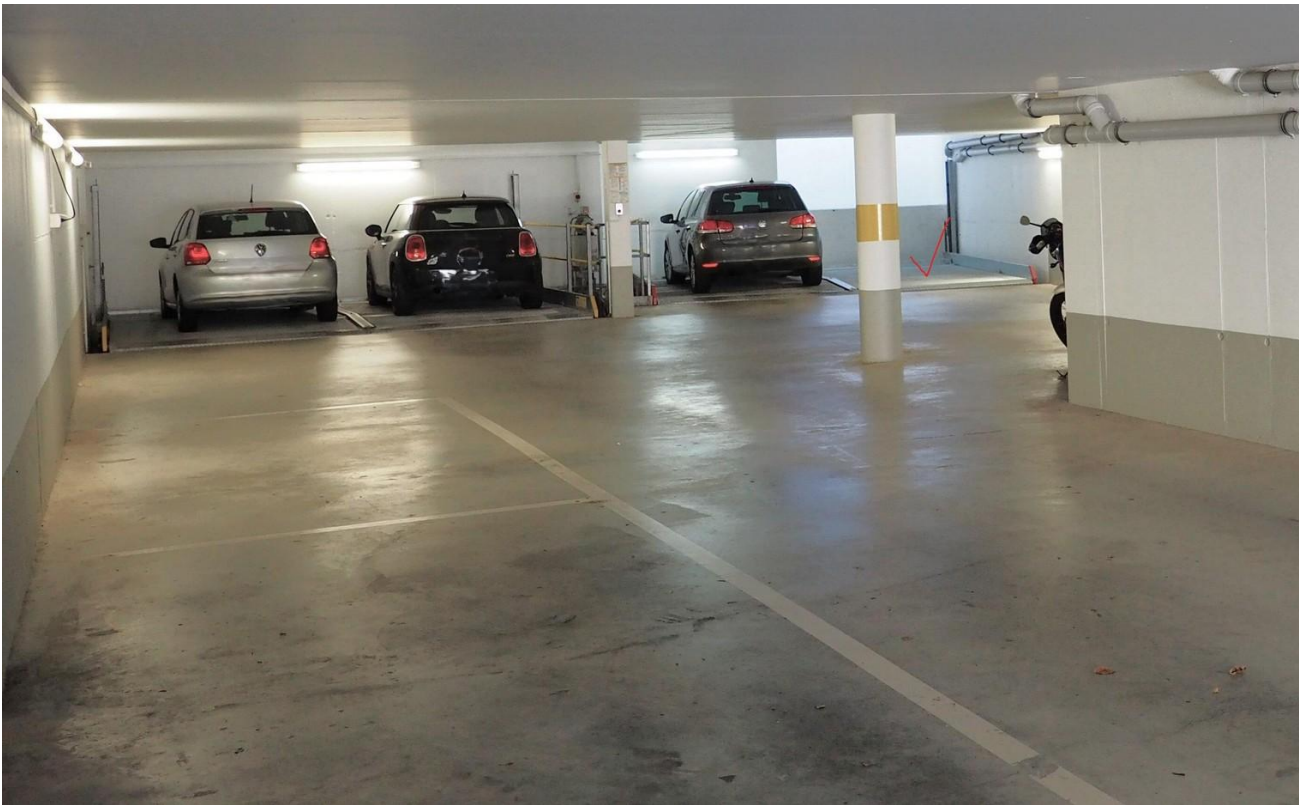


Kind



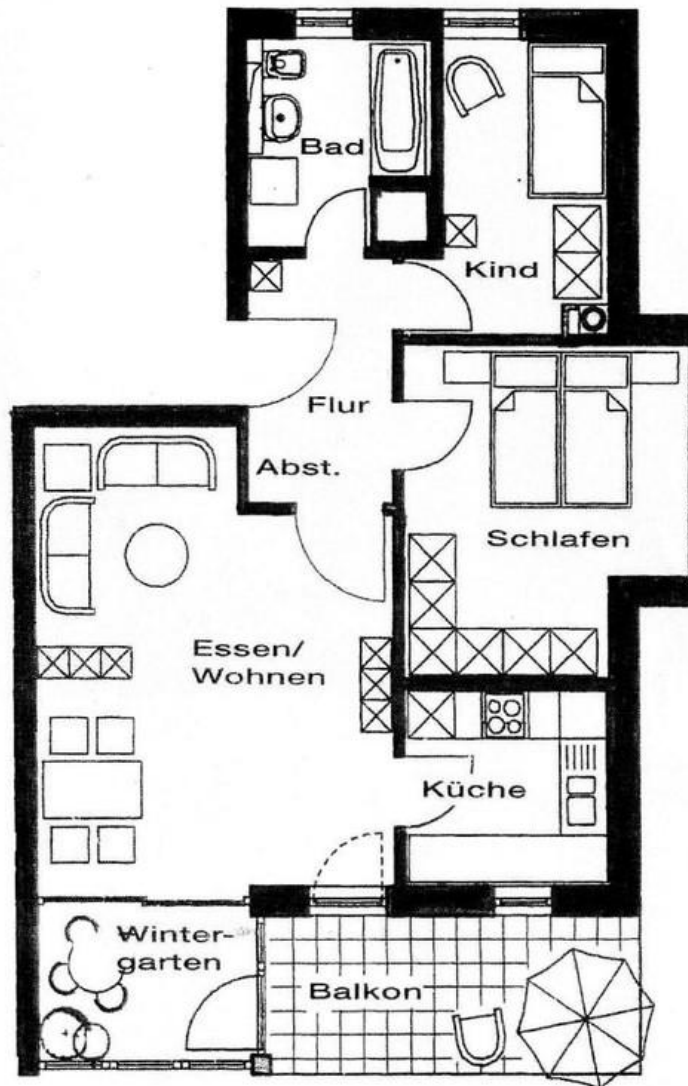
Küche

Exposé - Galerie



Tiefgaragen Doppelparker

Exposé - Grundrisse



Wohnung 10 - 3 Zimmer

Wohnen	25,04 m ²
Schlafen	14,19 m ²
Kind	8,25 m ²
Flur	5,77 m ²
Abstell	0,87 m ²
Küche	6,49 m ²
Bad	6,06 m ²
Wintergarten	5,52 m ²
Balkon (50%)	4,75 m ²
Total	76,94 m²

Grundriss