Darmstadt – Komponistenviertel

Energieeffizienz A+, PV & Smart Home – Modernes EFH im Komponistenviertel

Objektnummer: 26005051



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 350 m²

Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26005051
Wohnfläche	ca. 136 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	01.10.2030
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem modernen Zuhause, das hochwertiges Design, intelligente Haustechnik und nachhaltige Energieeffizienz (A+) vereint. Das 2019 errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 136 m² Wohnfläche und einem ca. 350 m² großen Grundstück ein durchdachtes Wohnkonzept im begehrten Darmstädter Komponistenviertel.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen bildet das Herzstück des Hauses und schafft einen harmonischen Übergang zum liebevoll gestalteten Außenbereich. Zwei Schlafzimmer, ein separater Ankleideraum sowie zwei stilvolle Badezimmer bieten hohen Wohnkomfort. Ein zusätzlicher Raum (Homeoffice, Gästezimmer etc.) lässt sich mit überschaubarem Aufwand im Obergeschoss gestalten (siehe Grundriss-Visualisierung). Alternativ lässt sich im großzügigen, ausgebauten Untergeschoss ein zusätzlicher Raum für ein Homeoffice schaffen.

Ein besonderes Highlight ist das umfassende Smarthome-System, das unter anderem Beleuchtung, Beschattung, Gartenbewässerung, Sturmschutz und verschiedene Funktionen im Außenbereich intelligent steuert. Ergänzt wird die moderne Haustechnik durch eine Alarmanlage, eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Wasserenthärtungsanlage.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Eine ca. 10 kWp Photovoltaikanlage mit 10 kWh Batteriespeicher, intelligentem Energiemanagement und Wallbox ermöglicht eine effiziente Nutzung des selbst erzeugten Stroms. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht das zukunftsorientierte Gesamtkonzept.

Der Garten mit Whirlpool lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein eigener Stellplatz direkt am Haus rundet das attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Wohnqualität und den zahlreichen Ausstattungsdetails überzeugen.

Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Ausstattung und Details

* Hervorragende Energieeffizienzklasse A+
* Durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen Stauraumlösungen
* Großzügige Fensterfronten für ein offenes, helles Wohngefühl
* Hochwertige Materialien und exklusive Ausstattungsdetails
* Handgefertigte Türen und hochwertige Echtholztreppe
* 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 Wasserentkalkungsanlage für zusätzlichen Wohnkomfort
* Leistungsstarke Photovoltaikanlage (ca. 10.000 kWh Peak)
* 10 kWh Stromspeicher für maximale Eigenstromnutzung
* Wallbox mit Energiemanagement – ideal für E-Mobilität
* Geschmackvoll angelegter Garten mit viel Privatsphäre
* Überdachter exklusiver Whirlpool für entspannte Stunden im eigenen Zuhause
* Stellplatz direkt am Haus

Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Alles zum Standort

Das Komponistenviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Darmstadts und steht für ruhiges, familienfreundliches Wohnen in einem gepflegten Umfeld. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, gewachsener Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Restaurants sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an die Darmstädter Innenstadt, den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen A5 und A67 sind auch Frankfurt und der Flughafen schnell erreichbar.

Die Verbindung aus exklusiver Wohnlage, urbaner Infrastruktur und nachhaltiger Wertstabilität macht das Komponistenviertel zu einer der gefragtesten Adressen Darmstadts.

Objektnummer: 26005051 - 64287 Darmstadt – Komponistenviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com