

DARMSTADT
MARTINSVIERTEL

EXKLUSIVES
**MICRO-LIVING
INVESTMENT**

14 voll ausgestattete Apartments
auf ca. 646 m² Grundstück –
sofortiges Investment mit Zukunft.

14 APARTMENTS
KOMPLETT MOBILIERT

ETABLIERTES KONZEPT
HOHE NACHFRAGE

GEPFLEGTER ZUSTAND
KEIN SANIERUNGSTAU

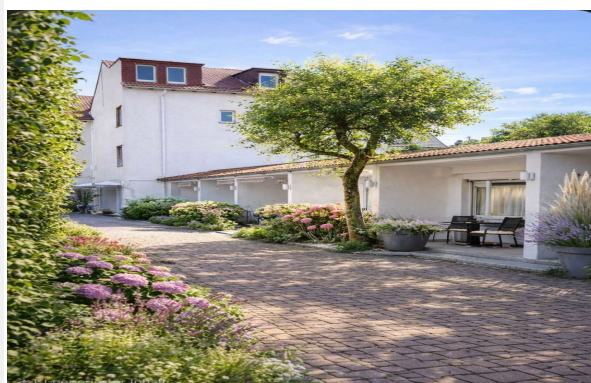
5 STELLPLÄTZE
DIREKT AM OBJEKT

FLEXIBLE
VERMIETUNGSKONZEPTE

Ein attraktives Investment in einem der stärksten
Wachstumssegmente des deutschen Wohnungsmarktes –
mit nachhaltigem Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial.

✉ EXPOSÉ AUF ANFRAGE

AV
ANDREA VIETEN
IMMOBILIEN
• REINHEIM •



Objektnummer 18042026

Boutique Micro-Living Investment im Martinsviertel Darmstadt

Eckdaten

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Baujahr | 1956 |
| Zustand | Modernisiert |
| Letzte Modernisierung | 2025 |

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

[Online ansehen](#)

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Ausstattungskategorie | Standard |
| Bad | Dusche, Wanne |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Laminat, Fliesen |
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Außenstellplatz |
| Barrierefrei | |
| Unterkellert | Keller |
| Abstellraum | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 16.01.2036 |
| Energiebedarf | 239.5 |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | G |
| Ausstellungsdatum | 17.01.2026 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

Lage

Martinsviertel, Darmstadt – ruhiges, aber lebendiges Viertel mit urbanem Charme. Nahe Uni, Hochschulen und ÖPNV, kurze Wege zu Einkauf, Gastronomie und Grünflächen. Attraktive Infrastruktur, gute Anbindung an Innenstadt und Campus. Ideal für nachhaltige Vermietung und Studenten. Perfekte Lage für eine sehr hohe Lebensqualität.

Objektbeschreibung

Diese exklusiv durch AV Andrea Vieten Immobilien angebotene Apartmentanlage repräsentiert ein hochwertiges Boutique Micro-Living Investment in einer der gefragtesten Wohnlagen Darmstadts. Auf einem ca. 646 m² großen Grundstück vereint das Ensemble insgesamt 14 voll ausgestattete Apartments und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und renditestarke Bewirtschaftung im Bereich Student Housing, Young Professional Living und Serviced Apartments.

Die Immobilie besteht aus einem repräsentativen Haupthaus mit vier Geschossen sowie einem ergänzenden Seitenbau mit weiteren Wohneinheiten. Das gesamte Objekt befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert. Ein Instandhaltungs- oder Sanierungsstau besteht nicht, wodurch Investoren von einer sofort betriebsbereiten Kapitalanlage

mit geringem Verwaltungs- und Investitionsaufwand profitieren.

Besonders hervorzuheben ist das bereits etablierte Nutzungskonzept im Bereich möbliertes Wohnen und flexible Vermietung. Sämtliche Apartments sind vollständig ausgestattet und verfügen über funktionale Grundrisse sowie eine zeitgemäße Innenausstattung. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für klassische Wohnraummietverhältnisse als auch für renditestarke Konzepte im Bereich Kurzzeitvermietung, Corporate Housing oder Micro-Living für Studierende und Young Professionals.

Die flexible Nutzbarkeit eröffnet Investoren attraktive Möglichkeiten zur Optimierung der Mietstrategie und Positionierung in einem stark nachgefragten Wachstumssegment des Wohnungsmarktes. Insbesondere die Kombination aus urbaner Lage, unmittelbarer Hochschulnähe sowie der wirtschaftsstarke Struktur Darmstadts sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach hochwertigem, möbliertem Wohnraum.

Die Innenausstattung überzeugt durch eine langlebige und pflegeleichte Materialwahl mit modernen Laminat- und Fliesenböden – optimal abgestimmt auf einen professionellen Vermietungsbetrieb. Eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019 gewährleistet eine wirtschaftliche und zuverlässige Versorgung der gesamten Anlage.

Ergänzt wird das Investment durch fünf Außenstellplätze direkt am Objekt sowie großzügige Keller- und Waschräume, die zusätzlichen Komfort für Bewohner und Betreiber bieten.

Investment Highlights

14 voll ausgestattete Apartments

Attraktive Mikrolage im beliebten Martinsviertel

Sofort betriebsbereites Micro-Living-Konzept

Flexible Nutzung: Student Housing, Young Professionals, Corporate Housing oder Kurzzeitvermietung

Vollmöbliertes Wohnportfolio mit bestehender Infrastruktur

Kein Sanierungsstau

Hohe Nachfrage nach möbliertem Wohnraum in Darmstadt

Nachhaltiges Wertsteigerungs- und Mietpotenzial

5 Stellplätze direkt am Objekt

Professionell bewirtschaftbare Objektgröße

Fazit

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit zum Erwerb eines etablierten Boutique Micro-Living Assets in einer der dynamischsten Hochschul- und Technologiestandorte Deutschlands. Die Kombination aus hervorragender Lage, modernisiertem Zustand, flexibler Nutzbarkeit und sofortigen Einnahmemöglichkeiten macht das Objekt zu einem äußerst attraktiven Investment für private und institutionelle Investoren im Bereich Residential und Micro-Living.

Ausstattung

Ausstattung der Objekte:

14 individuell variierende Apartments (13 x 1 Zimmer, 1 x 2 Zimmer, 1 Büroraum bzw. weiterer Wohnraum) mit eigener Küchenzeile und separatem Bad.

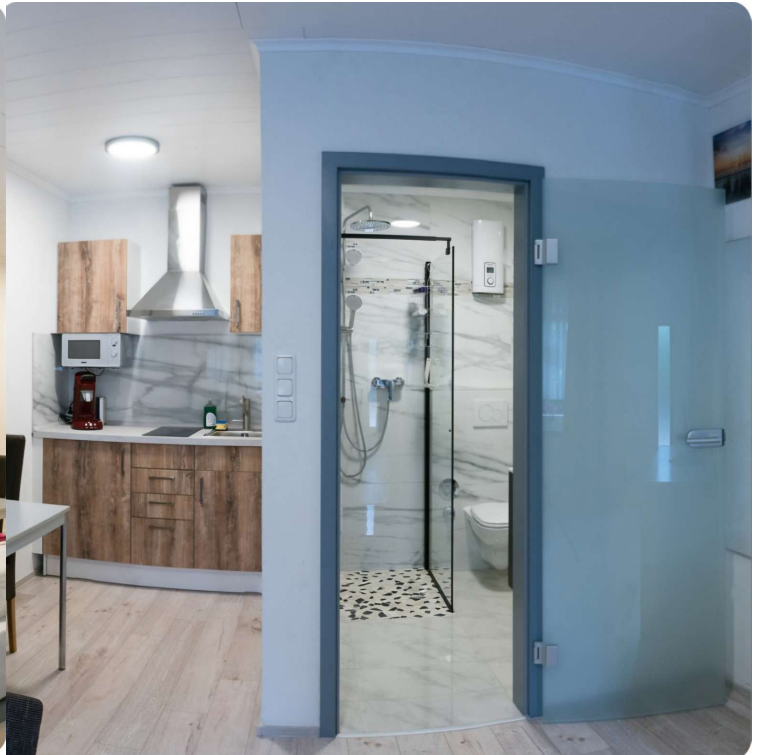
Alle Einheiten sind vollständig ausgestattet mit: Geschirr, Besteck, Pfannen, Töpfe, Küchengeräte (Kochfeld und Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Wasserkocher, etc.)

Komfort & Funktionalität: gemütliche Betten, ausreichender Stauraum, High-Speed-WLAN, Smart-TV und Safe.

Badezimmerkomfort: modernes Bad mit Badewanne und/oder Dusche, Ablagen, Handtuchheizkörper.

Zusätzliche Annehmlichkeiten: zentrale Heizung, sichere Zugangskontrollen, Parkmöglichkeiten, Waschküche vorhanden.

Außenkomfort: teils Außenjalousien für mehr Privatsphäre



AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: HE-2026-006164085

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 62,6 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 239,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 274,6 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:

| | | |
|--|--|---|
| Endenergiebedarf | is-Wert: 274,6 kWh/(m ² ·a) | Anforderungswert: 195,6 kWh/(m ² ·a) |
| Energetische Qualität der Gebäudehülle | is-Wert: 0,98 W/(m ² ·K) | Anforderungswert: 0,70 W/(m ² ·K) |
| Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) | | <input type="checkbox"/> eingehalten |

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 239,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch passive Erfüllungsmaßnahmen nach § 7 Absatz 1-3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b S.1 GEG

Photovoltaikanlage (Wärmenutz) (§ 71b)

Solarthermieanlage (§ 71c)

Biomasseanlage (§ 71d)

Biogas- oder Biomethan- oder Wasserstoff-derivate (§ 71g)

Holzpellets- oder Holzpellets-derivate (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Dampferne, elektrische Wärmepumpe (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil Wärmepumpe/EE-Heizung Anteil EE aller Anlagen?

| | | |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wärmepumpe/EE-Heizung | Anteil EE aller Anlagen? |
| | | |
| Summe | Summe | Summe |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt? Anteil EE

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vorgegebener Randbedingungen verlassen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfskennwerte (Baustrategie) sind die Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
2 nur bei Mehrzahl eines der Maßnahmen im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Maßnahme möglich
4 EE1: Einzelheizung, EE2: Mehrfachheizung
5 Anteil EE: Anteil an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE: Anteil an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

