





Objektnummer 24092026

Freistehendes Haus in Darmstadt: 6 Zimmer und Raum für Ihre Ideen

Eckdaten

Baujahr	***1972***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2016***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat, Teppich***
Befeuerung	***Elektro***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Sauna	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***29.06.2036***
Energiebedarf	***218.3***
Energieträger	***Strom***
Energieeffizienzklasse	***G***
Ausstelldatum	***30.06.2026***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in der Waldkolonie im Westen Darmstadts. Das gewachsene Wohnviertel ist von Einfamilienhäusern und Gärten geprägt. Der nahe Westwald bietet sich für Spaziergänge, eine Laufrunde oder eine Radtour an. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Umfeld.

Der Darmstädter Hauptbahnhof ist gut erreichbar und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Über die Rheinstraße gelangen Sie in die Darmstädter Innenstadt und zur A5. Damit eignet sich die Lage auch für Berufspendler, die im Rhein-Main-Gebiet arbeiten und nach Feierabend gerne Zeit im eigenen Garten oder im Grünen verbringen.

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in der Darmstädter Waldkolonie bietet sechs Zimmer, ein Grundstück von ca. 396 m² sowie eine Garage und einen Außenstellplatz. Wer ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchte, findet hier Platz und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Immobilie weist Renovierungsbedarf auf; insbesondere die künftige Gestaltung und energetische Modernisierung können neue Eigentümer nach ihren Bedürfnissen planen.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Darmstadt bietet auf zwei Etagen und Keller insgesamt 130 m² Wohnfläche und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Mit sechs Zimmern, einem Bad und einem Grundstück von 396 m² bietet die Immobilie großzügige Verhältnisse und viel Gestaltungspotenzial für kreative Käufer und Renovierungsfreudige.

Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2016 modernisiert und befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die einfache Ausstattung lässt dabei bewusst Raum für individuelle Gestaltungsideen – ob klassisch oder modern, hier können Sie Ihren persönlichen Wohnstil verwirklichen und die Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen aufwerten.

Praktische Vorzüge bietet das Objekt durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz, sodass ausreichend Platz für Fahrzeuge vorhanden ist. Das umliegende Grundstück bietet zudem die Möglichkeit, einen schönen Garten- oder Außenbereich zu gestalten.

Die Lage in Darmstadt rundet das Angebot ab: Die Stadt überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur, guten Verkehrsanbindungen sowie einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot.

Eine ideale Gelegenheit für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen und diese nach eigenen Wünschen gestalten möchten.

Hinweis zum Keller: Im Jahr 2022 trat aufgrund eines Starkregenereignisses Wasser in den Keller durch einen Bodenablauf ein, nachdem die Rückstausicherung (Rückschlagklappe/Hebeanlage) nicht ordnungsgemäß funktionierte. Der Schaden wurde vollständig auf Kosten der Eigentümer behoben. Die Wände im Keller wurden bislang nicht neu verputzt, sodass dort noch entsprechende Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen sind.

Ausstattung

massive Bauweise
beheizter Keller
Nachtspeicheröfen - neuere Generation (aus 2001)##
Garage
Terrasse
Balkon

Sonstiges

Sämtliche Angaben und Inhalte dieses Exposés sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe des Exposés oder der darin enthaltenen Informationen an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Anbieters nicht gestattet. Bei unbefugter Weitergabe behalten wir uns die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.






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

Online ansehen






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

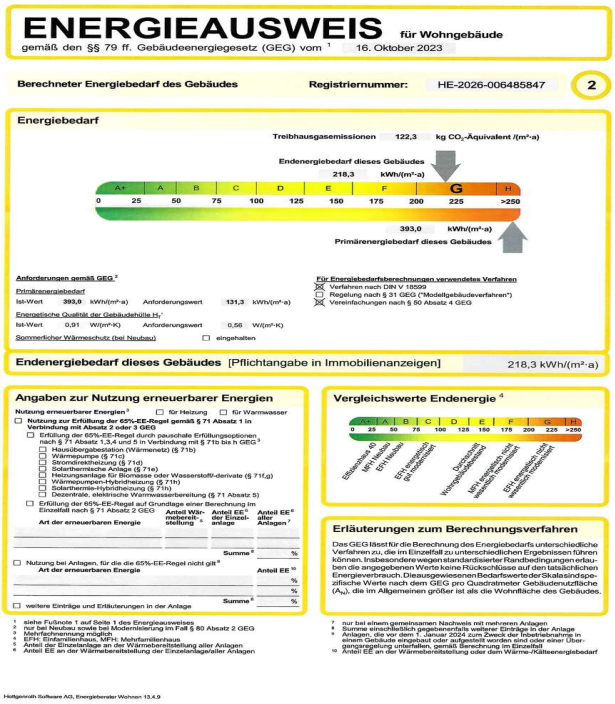
Online ansehen






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

Online ansehen



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2026-006485847 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 122,3 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 218,3 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

393,0 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 393,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 131,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,91 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 218,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ 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 pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Stromspeicherheizung (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

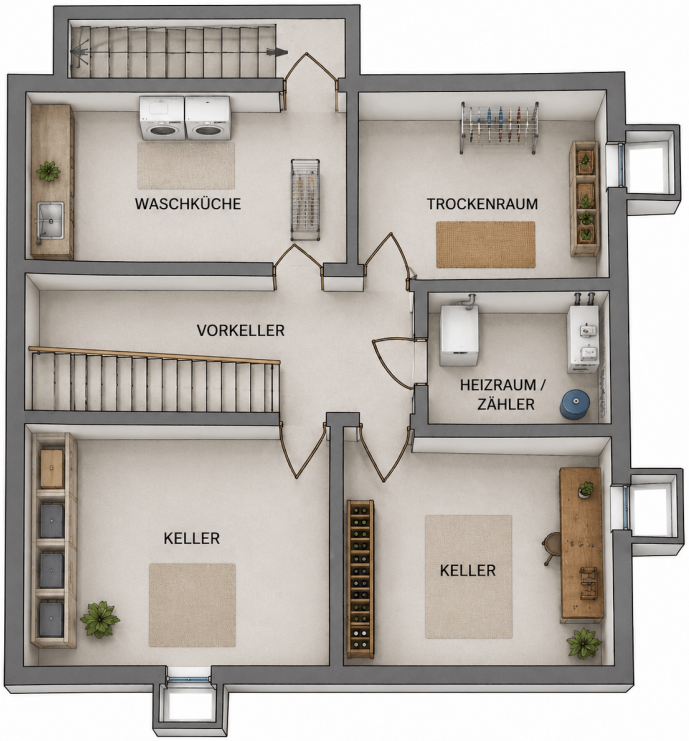
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.9







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

Online ansehen