





Objektnummer 15092026

Hochwertiges Wohnen im begehrten Edelsteinviertel mit begrünter Terrasse

Eckdaten

Baujahr	***2013***
Zustand	***Neuwertig***
Letzte Modernisierung	***2023***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Parkett***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Carport***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***29.06.2036***
Energiebedarf	***87.1***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***C***
Ausstelldatum	***30.06.2026***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Leben im Edelsteinviertel – eine der begehrtesten Wohnadressen Darmstadts

Das Edelsteinviertel zählt seit vielen Jahren zu den renommiertesten und gefragtesten Wohnlagen Darmstadts. Gepflegte Straßen, repräsentative Wohnhäuser, gewachsene Grünstrukturen und ein angenehmes, niveauvolles Wohnumfeld verleihen diesem Quartier seinen besonderen Charakter. Hier wohnt man ruhig und exklusiv – und dennoch nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtleben entfernt.

Eine außergewöhnliche Lebensqualität bieten die beiden bedeutendsten Park- und Kulturdenkmäler der Stadt, die sich nahezu vor der Haustür befinden. Die weltberühmte Mathildenhöhe Darmstadt, seit 2021 UNESCO-Welterbe, begeistert mit ihrer einzigartigen Jugendstilarchitektur, inspirierenden Ausstellungen und einem kulturellen Angebot von internationalem Rang. Ebenso lädt die idyllische Rosenhöhe mit ihren historischen Rosengärten, alten Baumbeständen und weitläufigen Parkanlagen zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden im Grünen ein.

Trotz der ruhigen und repräsentativen Wohnlage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, renommierte Schulen und Kindergärten, vielfältige Gastronomie sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Reichweite. Die Darmstädter Innenstadt ist ebenso schnell erreichbar wie die hervorragenden Verkehrsanbindungen in Richtung Frankfurt, Rhein-Main und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Das Edelsteinviertel steht für eine Wohnqualität – geprägt von Ruhe, Stil und Beständigkeit. Eine Adresse für Menschen, die Wert auf ein anspruchsvolles Umfeld, kulturelle Vielfalt und naturnahes Wohnen legen, ohne auf die Vorzüge urbanen Lebens verzichten zu wollen. Hier verbinden sich Exklusivität, Lebensqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit zu einem Wohnstandort der besonderen Art.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Stadthaus im Darmstädter Edelsteinviertel verbindet zeitlose Architektur mit hellen Räumen und einer hochwertigen Ausstattung. Sechs Zimmer bieten Platz für Familie, Gäste und das Arbeiten von zu Hause.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Große Fenster sorgen für einen freundlichen Eindruck und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse mit elektrischer Markise. Die begrünte Terrasse ergänzt den Außenbereich um einen überschaubaren Platz im Grünen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Tageslichtbad. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro – die Räume lassen sich passend zur persönlichen Lebenssituation nutzen.

Das Dachgeschoss bietet einen Schlafbereich mit Ankleide sowie ein weiteres Tageslichtbad. Die großzügige Loggia schafft einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien – für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Abend.

Parkett- und Fliesenböden sowie die Fußbodenheizung auf den Wohnebenen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Elektrische Rollläden und eine Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten ergänzen die Ausstattung.

Das beheizte Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen. Einbauschränke schaffen Stauraum; ein weiterer Bereich wird derzeit als Büro genutzt. Im Keller erfolgt die Beheizung über Heizkörper.

Die Gasheizung wird durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung unterstützt. Ein Carport mit Wallbox rundet das Angebot ab.

Ausstattung

• Massive Bauweise
• Sechs Zimmer
• Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
• Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
• Parkett- und Fliesenböden
• Holzwangentreppe mit massiven Eichen-Trittstufen
• Zwei Tageslichtbäder mit zusätzlichen Handtuchheizkörpern
• Separates Gäste-WC
• Fußbodenheizung auf den Wohnebenen
• Beheiztes Kellergeschoss mit Heizkörpern
• Einbauschränke im Keller
• Elektrische Rollläden
• Netzwerkverkabelung in den Wohnräumen
• Gasheizung mit Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
• Terrasse mit elektrischer Markise
• Begrünter Terrasse
• Großzügige Loggia im Dachgeschoss
• Carport mit Wallbox

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









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





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer:** HE-2026-006485827 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 21,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
87,1 kWh/(m²-a)

A+ | A | B | **C** | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

97,3 kWh/(m²-a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 97,3 kWh/(m²-a) Anforderungswert 89,4 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,45 W/(m²-K) Anforderungswert 0,91 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] 87,1 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)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

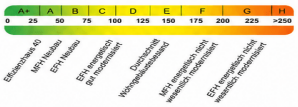
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE [4] der Einzelanlage	Anteil EE [5] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ 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 angewendeten Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes ist.

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-/Kälteenergiebedarf

Hotgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.9









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

Online ansehen