



Objektnummer 15092026

Hochwertiges Wohnen im begehrten Edelsteinviertel

Eckdaten

Baujahr	2013
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2023

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

Bad
Küche
Bodenart
Befeuerung
Stellplatzart
Gartennutzung
Unterkellert
Abstellraum
Gäste-WC

Gehoben
Dusche, Wanne, Fenster
Einbauküche
Fliesen, Parkett
Gas
Carport

Keller

Energieausweis

Energieausweistyp
Gültig bis
Energiebedarf
Energieträger
Energieeffizienzklasse
Ausstelldatum
Geltende EnEV
Gebäudeart

Bedarfsausweis
29.06.2036
87.1
Gas
C
30.06.2026
2014
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

Ein perfektes Stadthaus vereint zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumgestaltung zu einem Wohnensemble, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. In solider Massivbauweise errichtet und über vier Ebenen konzipiert, bietet die Immobilie auf rund 167 m² Wohnfläche ein Wohngefühl, das Großzügigkeit, Komfort und stilvolle Eleganz harmonisch miteinander verbindet.

Edles Echtholzparkett, ausgewählte Fliesen und eine Fußbodenheizung auf nahezu allen Ebenen (im Kellergeschoss sorgen Heizkörper für angenehme Wärme) schaffen ein behagliches Ambiente und unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine moderne Gas-Zentralheizung als wesentlicher Energieträger des Hauses. Die integrierte Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung durch die Nutzung der Sonnenenergie und trägt zu einer effizienten sowie ressourcenschonenden Energieversorgung bei.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und den direkten Zugang zur Terrasse sowie zum liebevoll angelegten Garten begeistert. Die große elektrische Markise schafft an sonnigen Tagen einen geschützten Rückzugsort und macht diesen Außenbereich zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnraums – ideal für entspannte Stunden im Freien oder stilvolle Abende mit Familie und Freunden.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Loggia, die zu jeder Tageszeit einen besonderen Platz zum Verweilen bietet – sei es für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Champagner in den Abendstunden.

Die hochwertige Einbauküche mit Elektro-Markengeräten verbindet anspruchsvolles Design mit funktionaler Perfektion und wird zum Mittelpunkt gemeinsamer Genussmomente.

Zwei großzügige Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC bieten höchsten Komfort für Familie und Gäste. Elektrische Rollläden, ein beheiztes Kellergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie zahlreiche liebevoll ausgewählte Ausstattungsdetails vervollständigen das harmonische Gesamtkonzept dieser Immobilie.

Auch der Außenbereich erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Ein Carport mit Wallbox direkt am Haus für Ihr Elektrofahrzeug verbindet zeitgemäßen Komfort mit nachhaltiger Mobilität und fügt sich selbstverständlich in das hochwertige Gesamtbild ein.

Eine Immobilie für Menschen, die Wert auf Stil, Beständigkeit und ein Zuhause mit besonderem Charakter legen.

Ausstattung

Bauweise & Energie:

- * **Massive Bauweise**
- * **Kunststofffenster mit moderner 2-fach-Wärmeschutzverglasung ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$)**
- * **Flachdach mit 2 Flachkollektoren (ca. $4,6 \text{ m}^2$ Kollektorfläche) zur Warmwasserunterstützung (Solarthermie)**
- * **Wolf Gasheizung**
- * **Fußbodenheizung**
- * **Beheizter Keller**

Innenausstattung:

- * **Stäbchenholzparkett**
- * **Holzoptik-Feinsteinzeug im EG**
- * **Holzwingentreppe mit massiven Eiche-Trittstufen**
- * **Wohn- und Schlafräume mit Malervlies an Wänden und Decken**
- * **Einbauküche mit Elektro-Markengeräten**
- * **Zwei großzügige Tageslichtbäder**
- * **Zusätzliche Handtuchheizkörper in beiden Bädern**
- * **Einbauschränke im Keller**

Elektro & Komfort:

- * **Elektrische Rollläden (im DG Metalllamellen)**
- * **Leerrohrsystem für TV, Radio, Telefon (TAE)**
- * **Strukturierte Netzwerkverkabelung (CAT-5-Ethernet/LAN) in den Wohnräumen**
- * **Carport mit Wallbox**

Außenbereich & Parken:

- * **Große Loggia**
- * **Große Terrasse mit elektrischer Markise**
- * **Carport direkt am Haus**
- * **Hochwertige Müllbox im Außenbereich**
- * **Sichtschutz im Garten**
- * **Blumenkübel im Garten**

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.









