

Objektnummer 022026

Leben zwischen Frankfurt und Darmstadt: Zwischen Metropole und Region

Eckdaten

Baujahr	1970
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2020

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

Bad
Küche
Bodenart
Kamin
Heizungsart
Befeuerung
Stellplatzart
Gartennutzung
Abstellraum
Gäste-WC

Gehoben
Dusche, Wanne, Fenster
Einbauküche
Granit, Fliesen, Linoleum

Zentral
Gas
Garage, Außenstellplatz

Energieausweis

Energieausweistyp
Gültig bis
Energiebedarf
Energieträger
Energieeffizienzklasse
Ausstelldatum
Geltende EnEV
Gebäudeart

Bedarfsausweis
14.01.2036
189.4
Gas
F
15.01.2026
2014
Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

WIXHAUSEN der Stadtteil mit dem dörflichen Charme. Mit rund 6000 Einwohnern und einer Größe von 629ha ist Wixhausen der kleinste, nördlichste und ein besonderer Stadtteil Darmstadts. 1977 gab die Gemeinde ihre Eigenständigkeit auf und wurde Teil Darmstadts. Wixhausen bietet ideale Voraussetzungen für das Familienleben: Kitas, Schulen aller Stufen, ein reges Vereinsleben sowie kulturelle Angebote sind direkt vor Ort vorhanden.

Nur einen kurzen Fußweg von 2 Minuten entfernt finden Sie die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), was eine bequeme und schnelle Fortbewegung innerhalb der Stadt ermöglicht.

Die Autobahn ist lediglich 6 Fahrminuten entfernt, ideal für Pendler und Reisende, die eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz benötigen. Der Hauptbahnhof ist in nur 4 Fahrminuten (11 Gehminuten) erreichbar, was den Zugang zu weiteren Zugverbindungen und damit zur gesamten Region vereinfacht.

Für internationale Reisende ist der nächste Flughafen nur 15 Fahrminuten entfernt, was Abflüge und Ankünfte besonders unkompliziert macht. Die zentrale Lage in Darmstadt bietet zudem Zugang zu einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die das Stadtleben bereichern.

Objektbeschreibung

Top Zweifamilienhaus in Darmstadt/Wixhausen 1970 gebaut und 1996 aufgestockt. Mit einer Wohnfläche von 202,28 m² und einem Grundstück von 363 m² bietet dieses Haus viel Platz und Komfort für zwei Familien.

Das Haus verfügt über 10,5 Zimmer und 3 Bäder, verteilt auf 3 Etagen. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2020 statt, sodass Sie sich auf eine zeitgemäße und sehr gepflegte Ausstattung freuen können.

Zu den Highlights dieses Anwesens gehören:

- Zwei voll ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten u.a. Miele, die je in einer Wohneinheiten integriert sind
- 3 Balkone
- Eine Garage und zwei zusätzlichen Außenstellplätzen für Ihre Fahrzeuge sowie eine Wallbox
- Ein Garten vor und ein Garten hinter dem Haus

Die Zentralheizung der Firma Viessmann mit Gas versorgt das Haus effizient mit Wärme und bietet eine komfortable Wohnatmosphäre.

Dieses Zweifamilienhaus in Darmstadt/Wixhausen ist die perfekte Gelegenheit für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Zuhause sind.

Ausstattung

- # Massivbauweise
- # zwei abgetrennte Wohneinheiten
- # zwei Einbauküchen mit Elektromarkengeräten
- # Viessmann Gasheizung
- # Elektrokamin
- # drei Balkone
- # Gästebad
- # 10,5 Zimmer
- # nicht unterkellert
- # Garage
- # 2 Außenstellplätze mit einer Wallbox

Sonstiges

Die Neuherstellung der Versorgungsleitungen erfolgt durch den Käufer. Die daraus resultierenden Aufwendungen wurden bereits angemessen im Kaufpreis berücksichtigt.

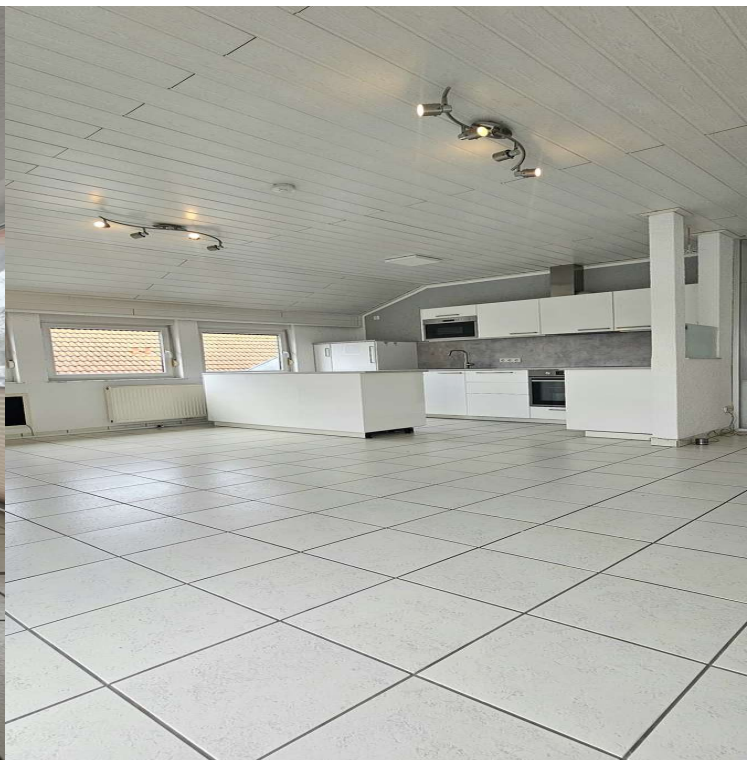
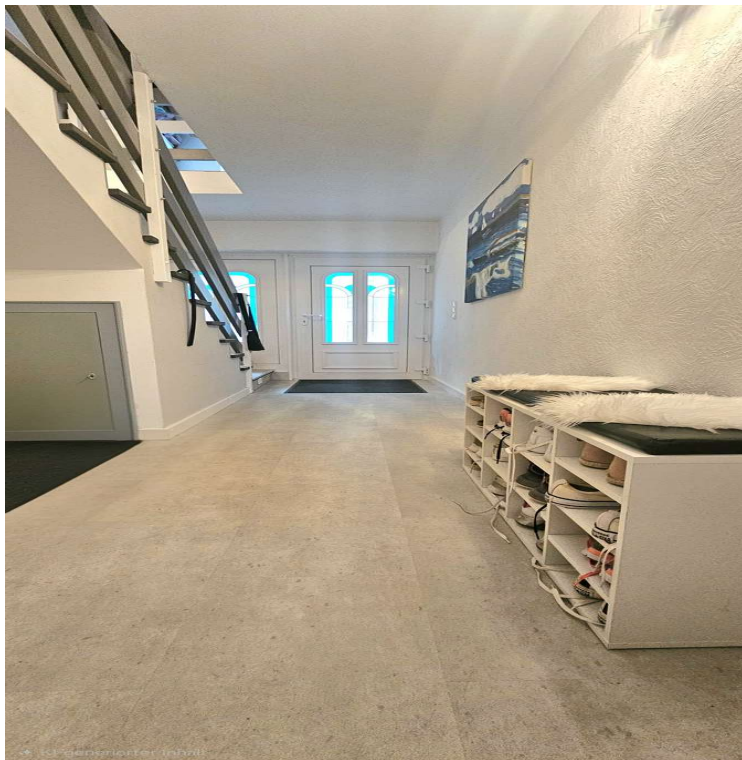




AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net



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





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



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registrierungsnummer: HE-2026-006162049 2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 46,3 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 189,4 kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 210,2 kWh(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 189,4 kWh(m²·a)

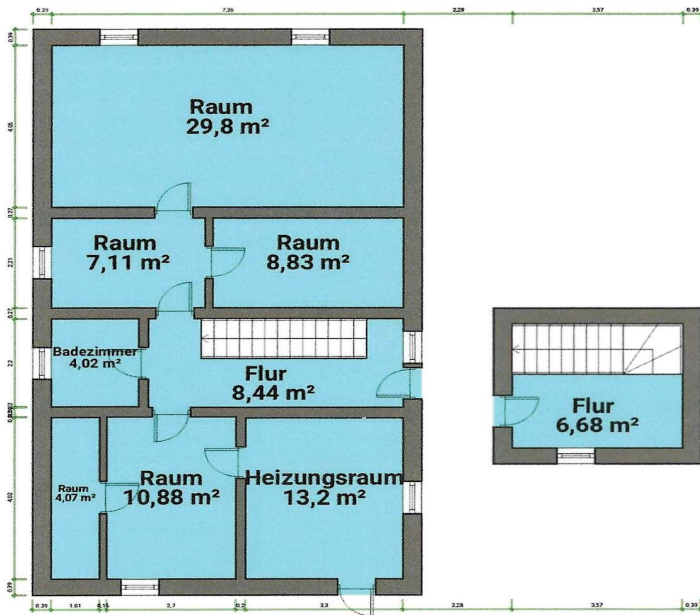
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie

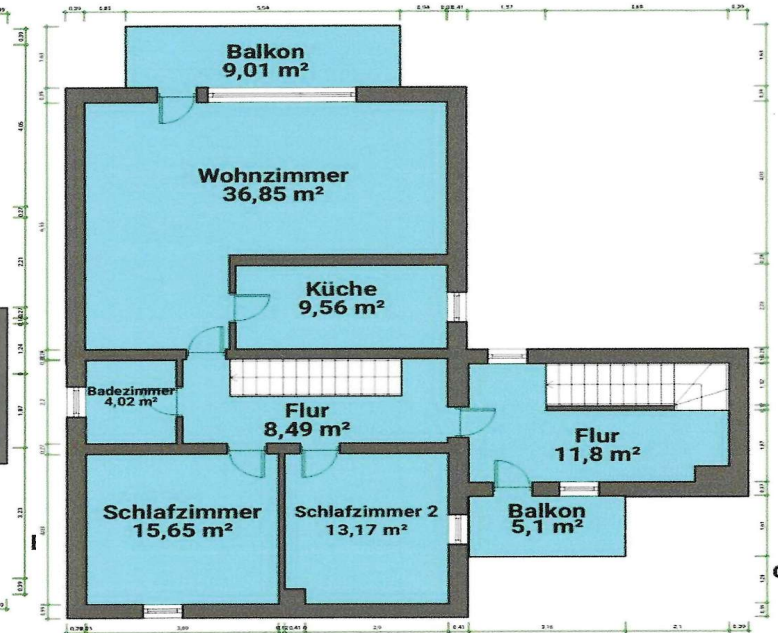
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Holzgerber/Schwarz AG, Einzelmeister, Witten, 13.1.6.

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

