





Objektnummer 022026

Leben zwischen Frankfurt und Darmstadt: Zwischen Metropole und Region

Eckdaten

Baujahr	***1970***
Zustand	***Modernisiert***
Letzte Modernisierung	***2020***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Granit, Fliesen, Linoleum***
Kamin	
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***14.01.2036***
Energiebedarf	***189.4***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***F***
Ausstelldatum	***15.01.2026***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***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.













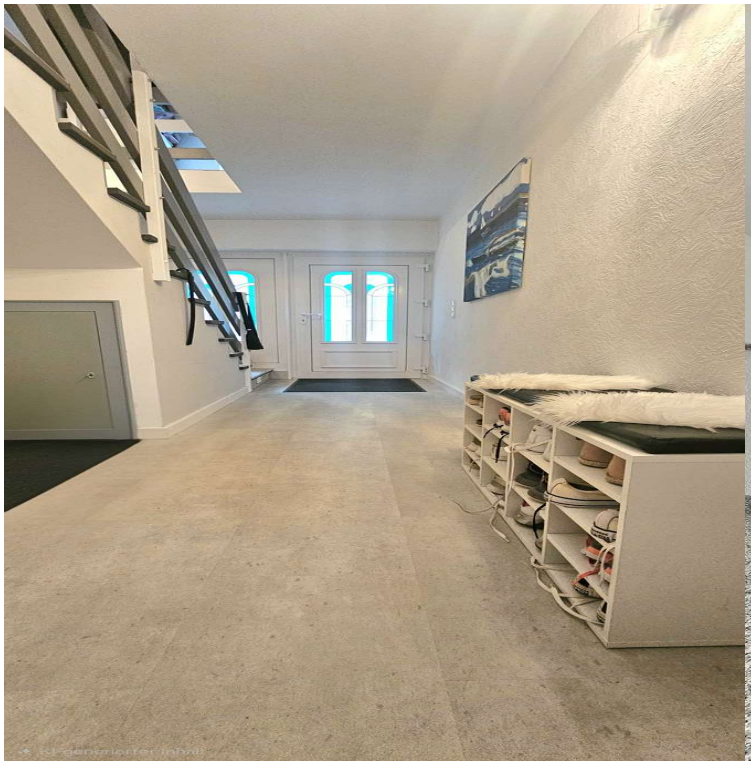
AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net






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





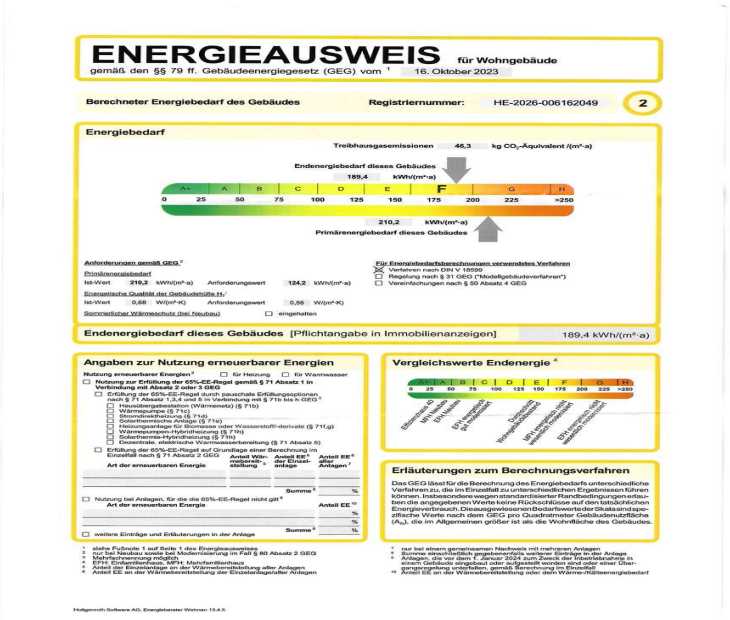

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2026-006162049 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 46,3 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

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

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

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

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

Anforderungen gemäß GEG

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 210,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 124,2 kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren: Verfahren nach DIN V 18599; Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren"); Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T: Ist-Wert 0,68 W/(m²·K) Anforderungswert 0,55 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

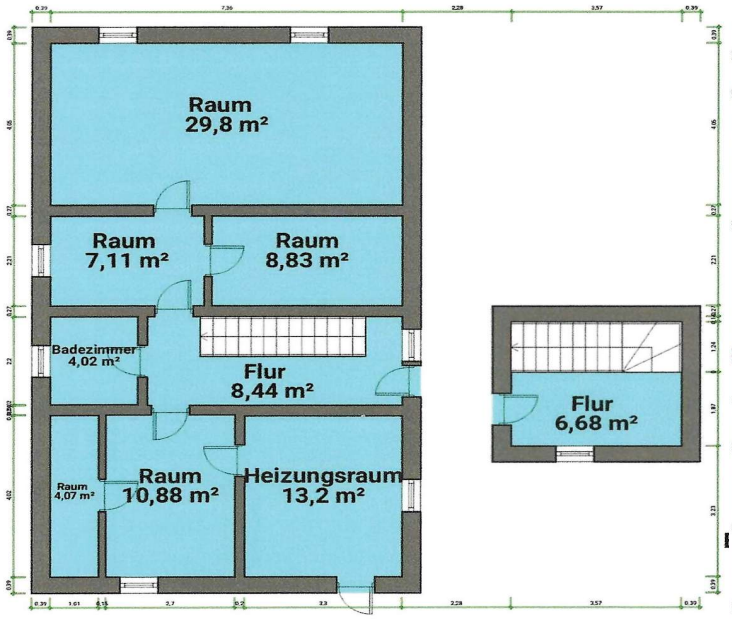
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen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

Holigmoth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.6

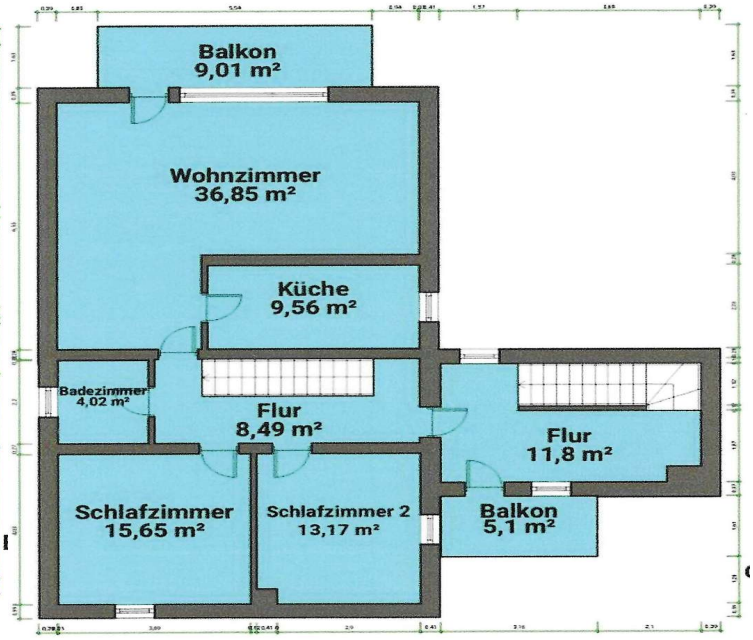
AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

