



Objektnummer 122025

Verkauft ## Modern & außergewöhnlich: Stilvolle 2-ZKB im aufstrebenden Verlagsviertel

Eckdaten

Baujahr	1958
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2024

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

Bad	Gehoben
Küche	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Einbauküche
Heizungsart	Parkett, Fliesen
Gartennutzung	Etage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.09.2023
Energiebedarf	135.9
Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	12.09.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung**Lage**

Neben der Qualität dieser Wohnung werden Sie von der zentralen Lage überzeugt. Die BAB A5 sowie A67 erreichen Sie binnen 2-3 Minuten. Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich fußläufiger Entfernung und Sie erreichen in kürzester Zeit den Darmstädter Hauptbahnhof, die Innenstadt. Mit dem Rad erreichen Sie den Bahnhof in 8 Minuten, die Innenstadt in 7 Minuten. Die Versorgung des alltäglichen Lebens ist in näherer Umgebung zu realisieren. Die Lage ist ruhig und trotzdem Zentral. Parks, Bars, Restaurants sind in fußläufiger Entfernung. Mit dem Rad oder ÖPNV erreichen Sie einfach die bekannten Sehenswürdigkeiten Darmstadts wie die Mathildenhöhe, die Ludwigshöhe oder die Sportanlagen rund ums Stadion bzw. Nordbad. Außerhalb der Stadt erreichen Sie schnell die umliegenden Naherholungsgebiete wie z.B. die Eberstädter Streuobstwiesen, die Bergstraße, Frankenstein und Melibokus, sowie den Odenwald oder das Ried mit dem Rhein.

Objektbeschreibung

Lust auf eine helle, stylische Wohnung, die 2010 aufgestockt wurde? Dann checkt diese 76 m² Wohnung mit Loggia, die jeden Sonnenuntergang zum Highlight macht. Hier fühlt ihr euch direkt zuhause: 3,80 m hohe Räume, cooles Stäbchen? Massivholz? Parkett! Designer-Bad mit Fenster, einer Flachdusche und Eckbadewanne - natürlich mit Fußbodenheizung und Waschmaschine/Trockneranschluss. Eine attraktive Küche mit Insel – das Zentrum für gemeinsame Momente. Von dort aus genießt Ihr den Blick auf die Ludwigshöhe, und das Kochen wird zum romantischen Erlebnis oder Event mit der Crew.

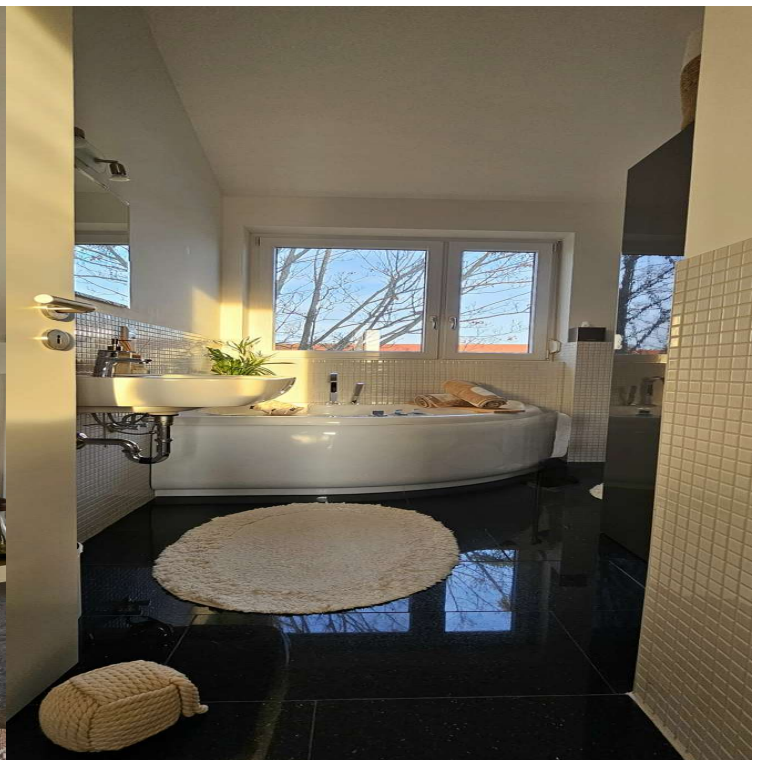
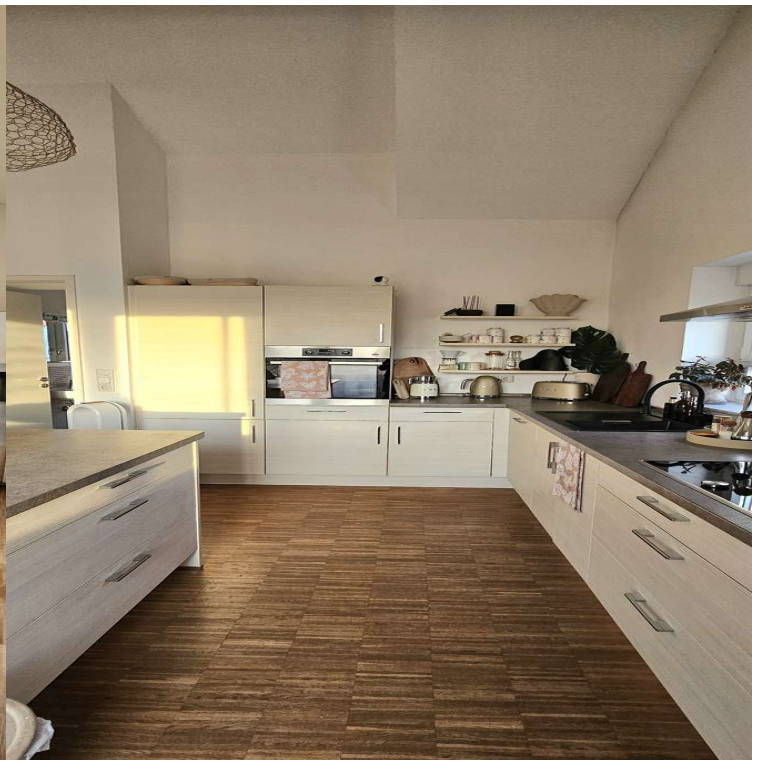
*Die eigene Gastherme bringt euch unabhängige und gemütliche Wärme.
Dazu gibt's 4 eigene Kellerräume – ordentlich Platz für Boards und Sportkram.*

Lage: Verlagsviertel, top in einem Mehrfamilienhaus im 4. OGganz ohne Aufzug - Challenge accepted?

Neugierig? Einfach anrufen und wir schauen uns Dein neues Zuhause gemeinsam an.

Ausstattung

- # Massivbau
- # Dachloggia (Boden saniert in 2024)
- # Einbauküche mit Insel und Markengeräten
- # Gas Therme in der Wohnung
- # Regendusche, Eckbadewanne und Fußbodenheizung
- # Loft Bibliothek im Wohnzimmer

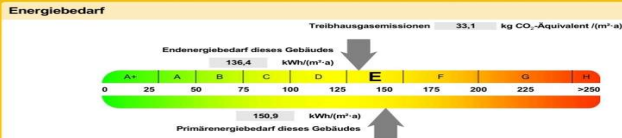




ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2023-004716791 **2**



Anforderungen gemäß GEG:²

Endenergiebedarf Ist-Wert: 136,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 79,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ist-Wert: 1,15 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,63 W/(m²·K)

Sonstige Anforderungen: ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:
☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 10559
☐ Näherung nach § 31 GEG ("Modellkalkulationsverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 136,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Sonne:	10,0 %	10,0 %
Summe:	10,0 %	10,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt:

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %



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 angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ solche Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

