



Objektnummer 25042026

Nur HIER - vom 70er-Jahre-Haus zur modernen Bauhaus-Ikone

Eckdaten

Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2016

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

Bad	Standard
Küche	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Einbauküche
Befeuernng	Fliesen, Laminat, Teppich
Stellplatzart	Elektro
Gartennutzung	Garage, Außenstellplatz
Sauna	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.06.2036
Energiebedarf	218.3
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	30.06.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Waldkolonie zählt zu den charaktervollen Wohnlagen im Westen Darmstadts und verbindet stadtnahes Wohnen mit einer angenehm grünen Umgebung. Das gewachsene Quartier zeichnet sich durch seinen eigenen Siedlungscharakter, eine lebendige Nachbarschaft und die Nähe zum Darmstädter Westwald aus, der vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung, für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bietet.

Durch die unmittelbare Nähe zum Darmstädter Hauptbahnhof sowie die gute Anbindung an die Rheinstraße und die Autobahn A5 ist die Waldkolonie verkehrstechnisch hervorragend gelegen. Die Innenstadt Darmstadts, umliegende Stadtteile sowie die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main sind schnell erreichbar.

Der Stadtteil bietet eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, soziale Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld. Die Waldkolonie gilt als vielfältiges und aktives Quartier mit einem starken Gemeinschaftsgefühl und einer gewachsenen Vereins- und Nachbarschaftskultur.

Mit ihrer Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und grüner Umgebung bietet die Waldkolonie eine attraktive Wohnadresse für alle, die die Vorteile der Stadt genießen und gleichzeitig naturnah wohnen möchten.

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Darmstadt bietet auf zwei Etagen insgesamt 135 m² Wohnfläche und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Mit sechs Zimmern, einem Bad und einem Grundstück von 396 m² bietet die Immobilie großzügige Verhältnisse und viel Gestaltungspotenzial für kreative Käufer und Renovierungsfreudige.

Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2016 modernisiert und befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die einfache Ausstattung lässt dabei bewusst Raum für individuelle Gestaltungsideen – ob klassisch oder modern, hier können Sie Ihren persönlichen Wohnstil verwirklichen und die Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen aufwerten.

Praktische Vorzüge bietet das Objekt durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz, sodass ausreichend Platz für Fahrzeuge vorhanden ist. Das umliegende Grundstück bietet zudem die Möglichkeit, einen schönen Garten- oder Außenbereich zu gestalten.

Die Lage in Darmstadt rundet das Angebot ab: Die Stadt überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur, guten Verkehrsanbindungen sowie einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot.

Eine ideale Gelegenheit für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen und diese nach eigenen Wünschen gestalten möchten.

Hinweis zum Keller: Im Jahr 2022 trat aufgrund eines Starkregenereignisses Wasser in den Keller durch einen Bodenablauf ein, nachdem die Rückstausicherung (Rückschlagklappe/Hebeanlage) nicht ordnungsgemäß funktionierte. Der Schaden wurde vollständig auf Kosten der Eigentümer behoben. Die Wände im Keller wurden bislang nicht neu verputzt, sodass dort noch entsprechende Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen sind.

Ausstattung

**## massive Bauweise##
beheizter Keller ##
Nachtspeicheröfen - neuere Generation (aus 2001)##
Garage ##
Terrasse ##
Balkon ##**

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
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

[Online ansehen](#)



Holtzgeroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.9