

LIVNDIS

Immobilien

Immobilien-Exposé

Viel Platz für Wohnideen – Schönes Reihenmittelhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objekt-Nr. 2026-40

Haus zum Kauf

in 64295 Darmstadt



Details

Gäste-WC

Abstellraum

Gartennutzung

Kaufpreis

519.000 €

Wohnfläche

123,5 m²

Zimmer

5,5

Grundstücksfläche

274 m²

Balkon/Terrasse Fläche

4 m²

Verfügbar ab

sofort

Provisionspflichtig

Ja

Baujahr

1987

Kategorie

Standard

Zustand

Gepflegt

Unterkellert

Ja

Schlafzimmer

4

Badezimmer

2

Balkone

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Fliesen, Teppich

Gäste-WC

Ja

Abstellraum

Ja

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

2,98%

Stellplätze

Außenstellplatz

Anzahl

2

Beschreibung

Rund 123,5 m² Wohnfläche, ein schöner Garten mit Westausrichtung und eine Raumaufteilung, die sich unterschiedlichen Lebensphasen anpassen lässt: Dieses Reihennittelhaus in ruhiger Lage in der Heimstättensiedlung bietet eine gute Grundlage, um eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Besonders interessant ist die genehmigte Aufteilung in zwei Wohneinheiten, die auch langfristig flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten

Das 1987 errichtete Reihemittelhaus überzeugt durch seine gute Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Platzangebot auf mehreren Ebenen. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr und bietet damit Raum für eine zeitgemäße Modernisierung und individuelle Wohnvorstellungen.

Eine Besonderheit ist die Nutzung als Zweifamilienhaus: Ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet, wurde das Gebäude später mit entsprechender Baugenehmigung in zwei Wohneinheiten umgewandelt. Das eröffnet interessante Perspektiven: Heute kann das gesamte Haus von einer Familie genutzt werden. Verändern sich später die Lebensumstände, beispielsweise wenn die Kinder ausziehen, lässt sich eine der beiden Wohnungen auch separat vermieten. Eine Flexibilität, die langfristig von Vorteil sein kann.

Gut aufgeteilt und vielseitig nutzbar

Im Erdgeschoss bildet das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten den Mittelpunkt des Hauses. Neben der separaten Küche und einem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Ob als Esszimmer, Arbeitszimmer, Gäste- oder Schlafzimmer – die Nutzung lässt sich an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen weiteren Raum mit Fenster, der als Nutzfläche ausgewiesen ist und zusätzlichen Platz bietet.

Auch das Obergeschoss ist gut geschnitten. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein weiterer Raum, der als Küche oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann. Hinzu kommt ein kleiner Raum, der sich als kleiner Arbeitsbereich anbietet.

Zusätzliche Perspektiven eröffnet das Dachgeschoss. Es wurde bislang nicht ausgebaut und könnte – vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen – weiteren Wohnraum bieten.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben der Waschküche und dem Heizungsraum stehen zwei weitere großzügige Kellerräume zur Verfügung.

Die Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. Der Garten hat eine angenehme Größe: ausreichend Platz für eine Rasenfläche, eine gemütliche Sitzecke, Beete oder Spielmöglichkeiten für Kinder, ohne dass die Gartenpflege zu viel Zeit in Anspruch nimmt.

Auch vor dem Haus wurde an praktische Dinge gedacht. Ein separater Abstellraum bietet Platz für Fahrräder. Ein PKW-Stellplatz befindet sich unmittelbar am Haus, ein weiterer nur wenige Meter entfernt.

Ausstattung

Ca. 123,5 m² Wohnfläche in einem Reihemittelhaus aus dem Jahr 1987

Ruhige Wohnlage in der Heimstättensiedlung

Genehmigte Aufteilung in zwei Wohneinheiten – flexible Nutzungsmöglichkeiten, auch zur teilweisen Vermietung

Durchdachte Raumaufteilung mit vielseitig nutzbaren Zimmern und zwei Tageslichtbädern

Westterrasse und Westgarten mit angenehmer Größe und Platz für individuelle Gestaltung

Vollständig unterkellert, zusätzliches Ausbaupotenzial im bislang nicht ausgebauten Dachgeschoss (vorbehaltlich Genehmigung)

Zwei Stellplätze und separater Fahrradabstellraum

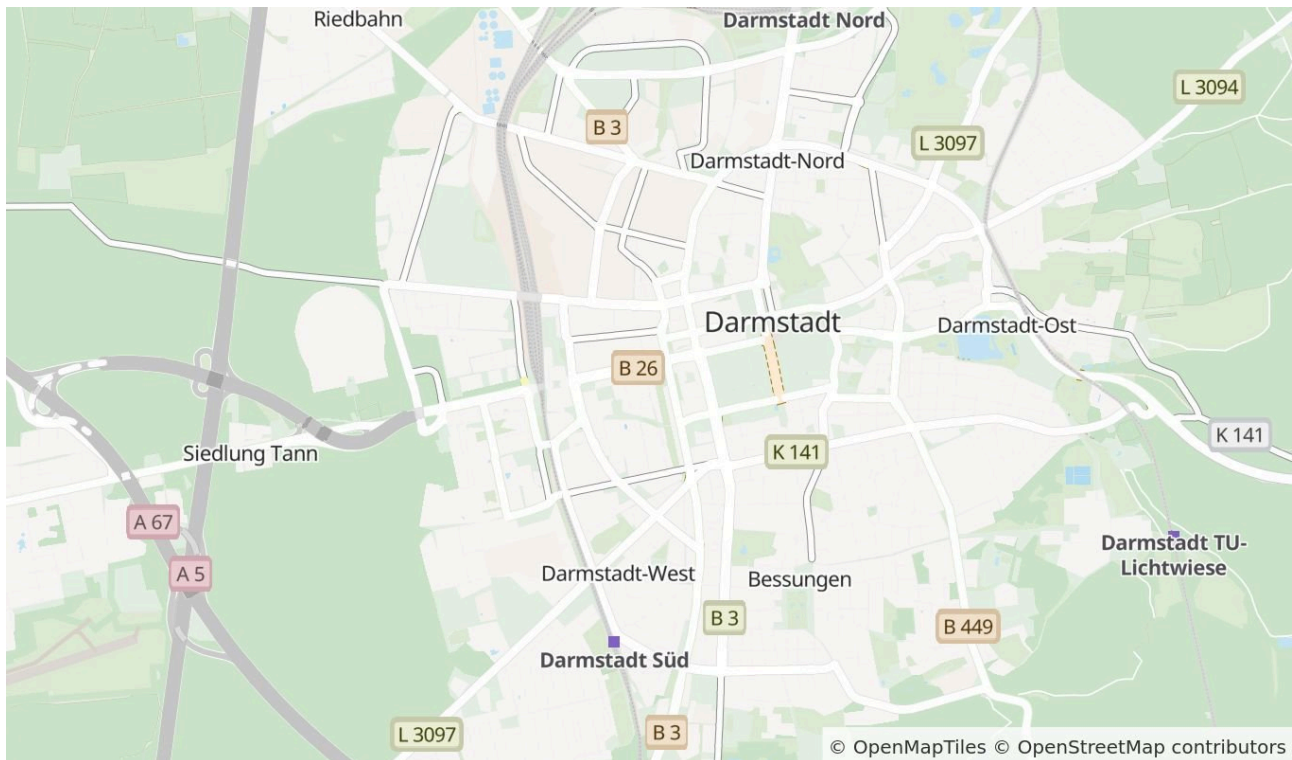
Modernisierungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen

Lage & Umgebung

64295 Darmstadt

Die Heimstättensiedlung zählt zu den beliebten Wohnlagen in Darmstadt. Der Stadtteil überzeugt durch seine gewachsene Struktur, ein starkes Gemeinschaftsgefühl und eine gute Infrastruktur.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kitas und einer Grundschule direkt im Umfeld. Ergänzt wird dieses durch ein sehr aktives Vereinsleben. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch verkehrstechnisch ist die Heimstättensiedlung sehr gut angebunden. Die Autobahnen A5 und A67 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt, Rhein-Main-Gebiet sowie Heidelberg und Mannheim. Damit eignet sich der Standort ideal für Pendler, die die Nähe zur Stadt mit einer hervorragenden regionalen Anbindung kombinieren möchten. Gleichzeitig ist auch die Darmstädter Innenstadt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie H) gut erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr

1987

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

19.10.2036

Ausstellungsdatum

19.10.2026

Endenergieverbrauch

128,3 kWh/(m²·a)

Mit Warmwasser

Ja

Energieeffizienzklasse

D

Wesentlicher Energieträger

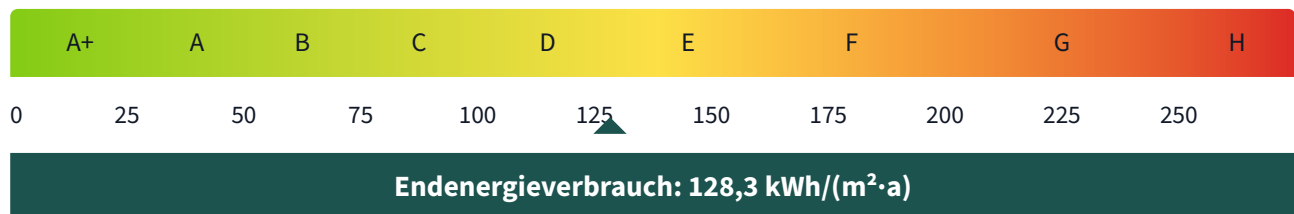
Gas

Befeuerungsart

Gas

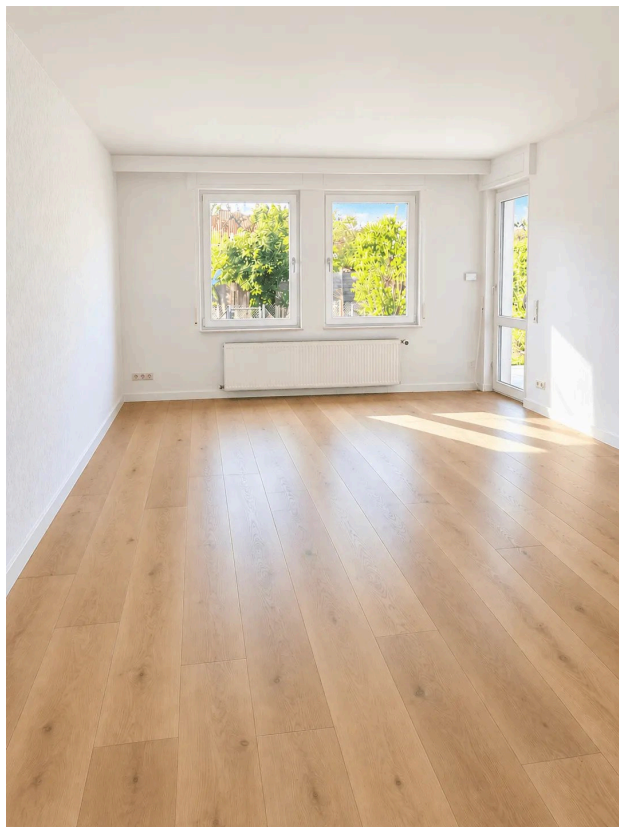
Energieausweis

2014





Wohnzimmer



Wohnzimmer_Parkett_Visualisierung



Bad_EG



Sonnige, gepflegte Gartenterrasse



Erdgeschoss_Raum



Raum_EG_Visualisierung



Küche_EG



Küche_Visualisierung



Schlafzimmer_OG_Visualisierung



Garten_Visualisierung



Schlafzimmer_OG



OG_Kind1



OG_Kind1_Visualisierung



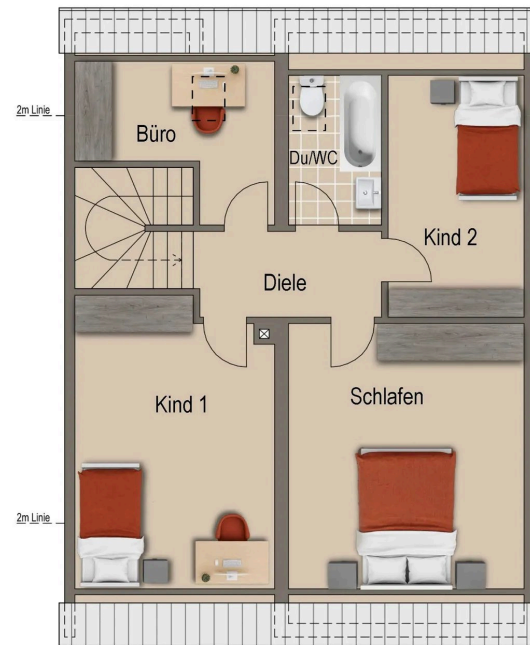
Bad_OG



Heizungsraum_Werkstatt



Abstellraum_Visu(gestrichen)



Obergeschoss



Erdgeschoss

Kontakt

Livadis Immobilien

Heimstättenweg 81D

64295 Darmstadt

Telefon: 0173 - 8877800

E-Mail: lebherz@livadis-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Katrin Lebherz

Impressum

www.livadis-immobilien.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.livadis-immobilien.de

Diese Immobilie online

www.livadis-immobilien.de/immobilie/viel-platz-fuer-wohnideen-schoenes-reihenmittelhaus-mit-vielfaeltigen-nutzungsmoeglichkeiten

