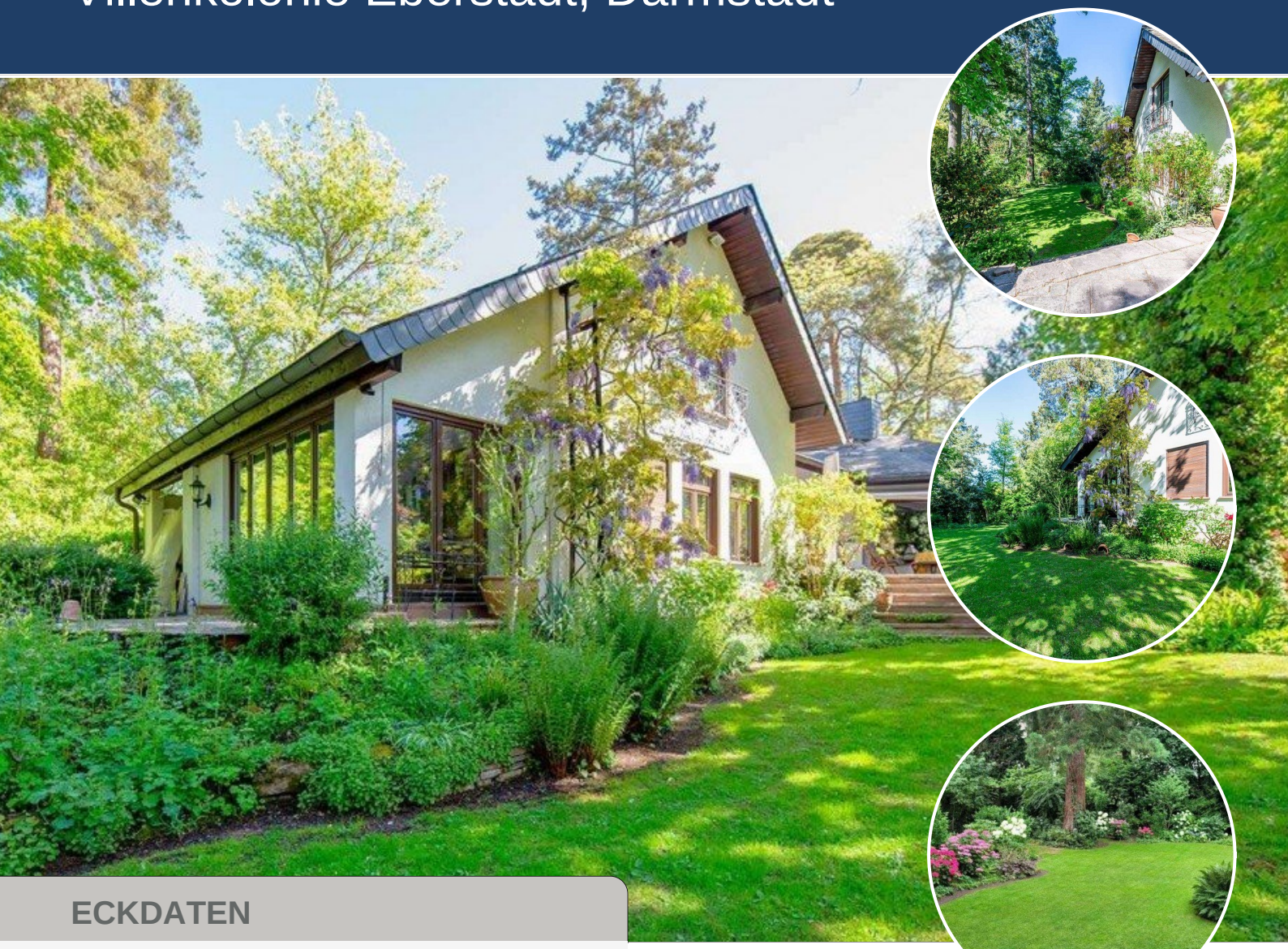
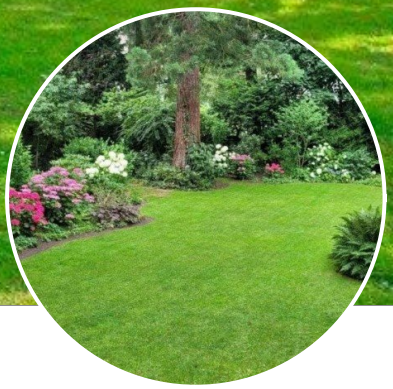
terrakon
IMMOBILIENBERATUNG

EXPOSÉ

Repräsentative Villa auf Traumgrundstück in der Villenkolonie Eberstadt, Darmstadt





ECKDATEN

Objektart: Villa

Adresse: 64297 Darmstadt

Baujahr: 1967

Letzte Modernisierung: 2000

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 227,84 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.178 m²

Anzahl Etagen: 1

Balkon: ja

Kaufpreis € 1.300.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt ° Tel.: 06151 - 734 75 950
Fax: 06071 - 391 99 79 ° info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803

Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	64297 Darmstadt
Baujahr	1967
Letzte Modernisierung	2000
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	227,84 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.178 m²
Kaufpreis	1.300.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	184,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-06-23
Energieausweis gültig bis	22.06.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	70 m²
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803

Objektbeschreibung:

Die Eigentümerin strebt im Rahmen des Verkaufs einen Zeitmietvertrag über maximal 4 Jahre für das Haus an. Während der Mietzeit deckt die Miete die laufenden Finanzierungskosten des Käufers.

Dieses großzügige Einfamilienhaus im Villen-Stil bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von 227,84 m² alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt 5 Zimmern ist es ideal für Familien oder als großzügiges Raumangebot für Paare.

Das Anwesen befindet sich auf einem weitläufigen, parkähnlichen Grundstück von 1.178 m² in der Villenkolonie Eberstadt, das Ihnen viel Platz zum Entspannen und Spielen im eigenen Garten bietet. Die gehobene Ausstattung des Hauses spricht für sich und schafft eine einladende Atmosphäre, die dem Haus auch eine eigene Persönlichkeit verleiht.

Der hintere Teil des Hauses ist ca. 1950 erbaut und wurde ab 2000 entkernt und komplett saniert.
Der vordere Teil des Hauses wurde ca. 1967/1968 erbaut und 1996 saniert.
Seitdem wurde immer wieder modernisiert und renoviert.

Zu den Highlights dieser Immobilie zählen:

- Lichtdurchfluteter Wintergarten: Genießen Sie die Natur das ganze Jahr über in Ihrem eigenen Wintergarten.
- Gemütlicher Kamin: Für behagliche Abende an kalten Tagen.
- Sauna: Entspannen Sie nach einem langen Tag in Ihrer eigenen Sauna.

Das Haus verfügt außerdem über einen sehr geräumigen Keller, der z.B. auch Platz für Fitness und Hobby bietet. Des Weiteren gibt es einen zusätzlichen Abstellraum außen, in dem z.B. Gartenmöbel Platz finden sowie eine Garage und einen Außenstellplatz.

Die Gas-Heizung aus 2024 sorgt für angenehme Wärme und macht das Wohnen besonders komfortabel.
Im Sauna-Bad und dem Bad im Obergeschoß steht Ihnen zusätzlich noch eine elektrische Fußbodenheizung zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Schmuckstück und wartet auf seine neuen Eigentümer. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Ausstattung:

- traumhafter Garten
- größtenteils Möbel auf Maß gefertigt
- Einbauküche
- 3 Tageslicht Bäder
- Sauna
- Innenkamin
- Garage
- Wintergarten
- Dacheindeckung aus Schiefer
- Kupfer-Dachkandel
- ca. 5.000 Liter Tank im Keller, der als Zisterne genutzt werden kann

Lagebeschreibung:

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Darmstadts, der Villenkolonie Eberstadt. Das Wohnviertel ist geprägt von repräsentativen Villen aus der Zeit um die Jahrhundertwende und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Ein unverwechselbares Ensemble mit besonderer Wohnatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Städten ermöglichen. Die Autobahnauffahrt ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt, was Pendlern eine bequeme Anreise zu den Städten Frankfurt und Heidelberg ermöglicht.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Darmstädter Stadtzentrum bietet eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés, kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen, die das Leben in dieser Stadt lebenswert machen.

Zusätzlich profitieren Sie von der attraktiven Nachbarschaft, die durch eine freundliche Gemeinschaft und eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Überzeugen Sie sich selbst von der hervorragenden Lage und den vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie zu bieten hat. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sonstiges:

Bildhinweis:
Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumansicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

Haftung:
Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Provisionshinweis:
Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

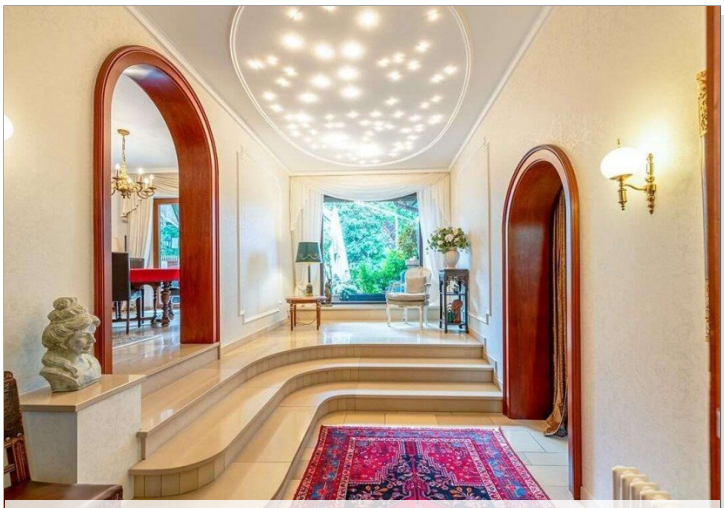
sonstige Kaufnebenkosten:
Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Objektbilder:

Blick von Terrasse

Blick in den Garten

Blick in den Garten



Entreé

Entreé

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803

Essen

Wohnen

Wohnzimmer

Bad Gast

Wohnen

Büro

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803

Wintergarten

Schlafen

Bad Sauna

Schlafen

Obergeschoss

Bad Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803

Blick auf den Teich

Blick in den Garten

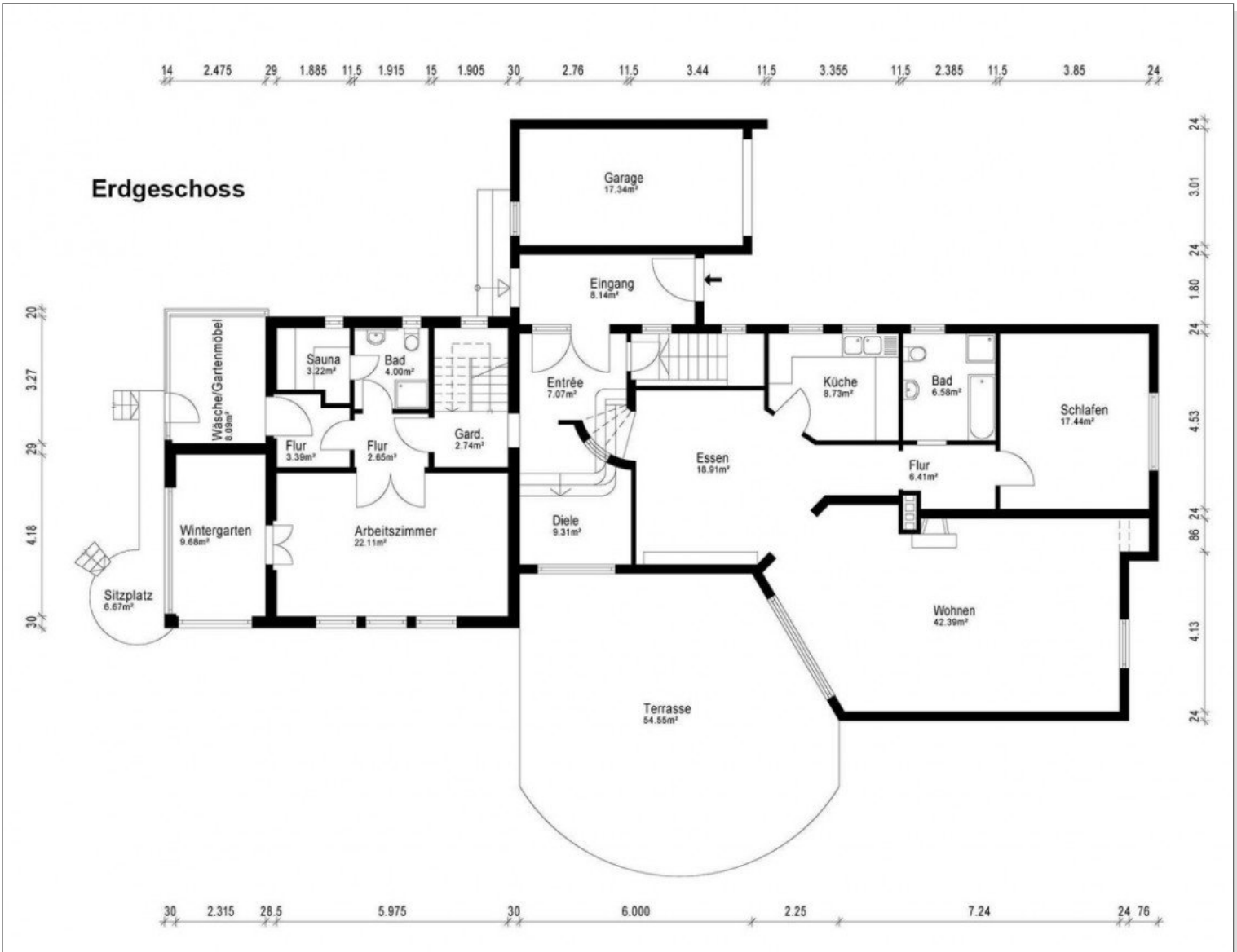
Blick vom Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803



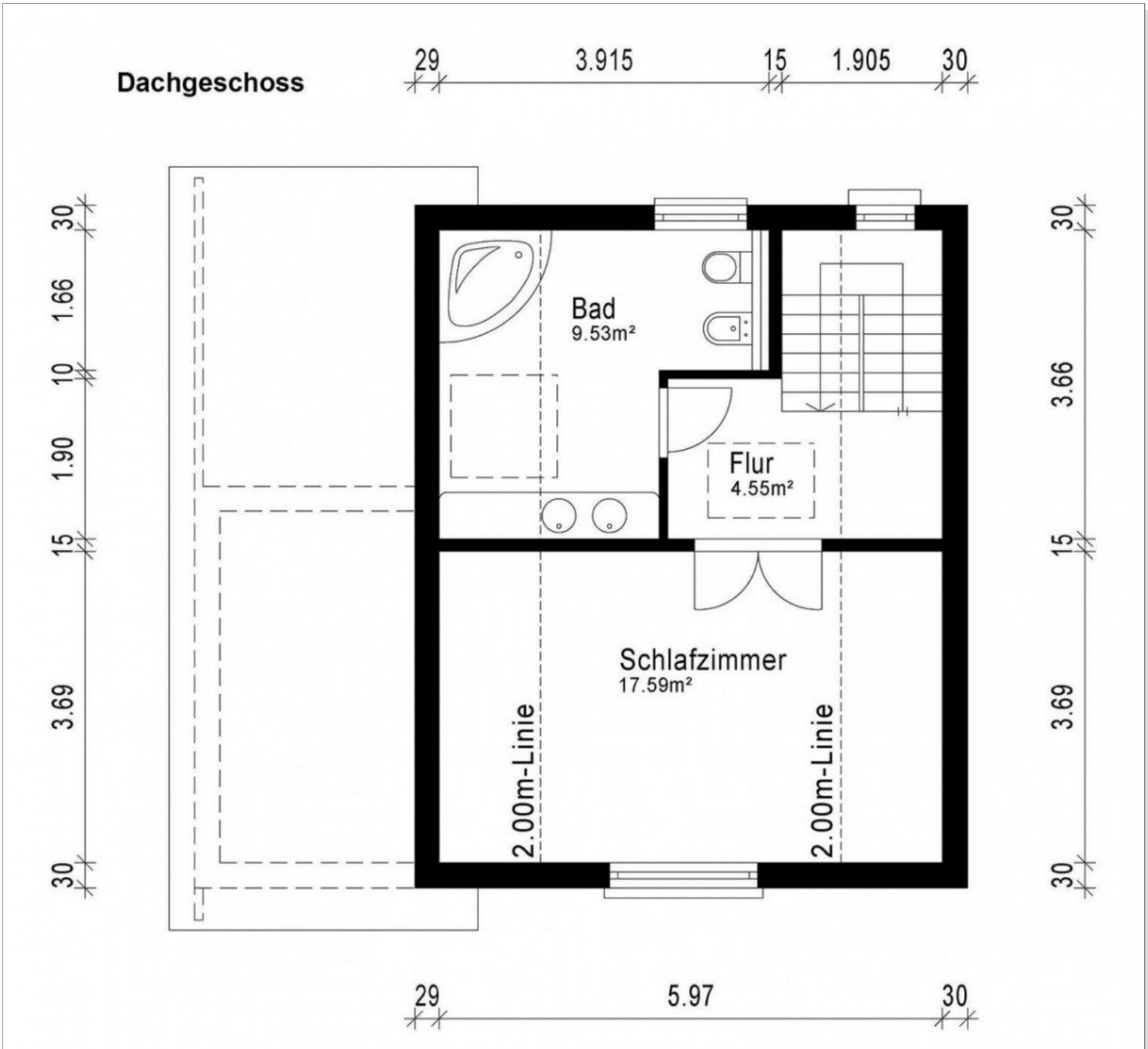
Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803



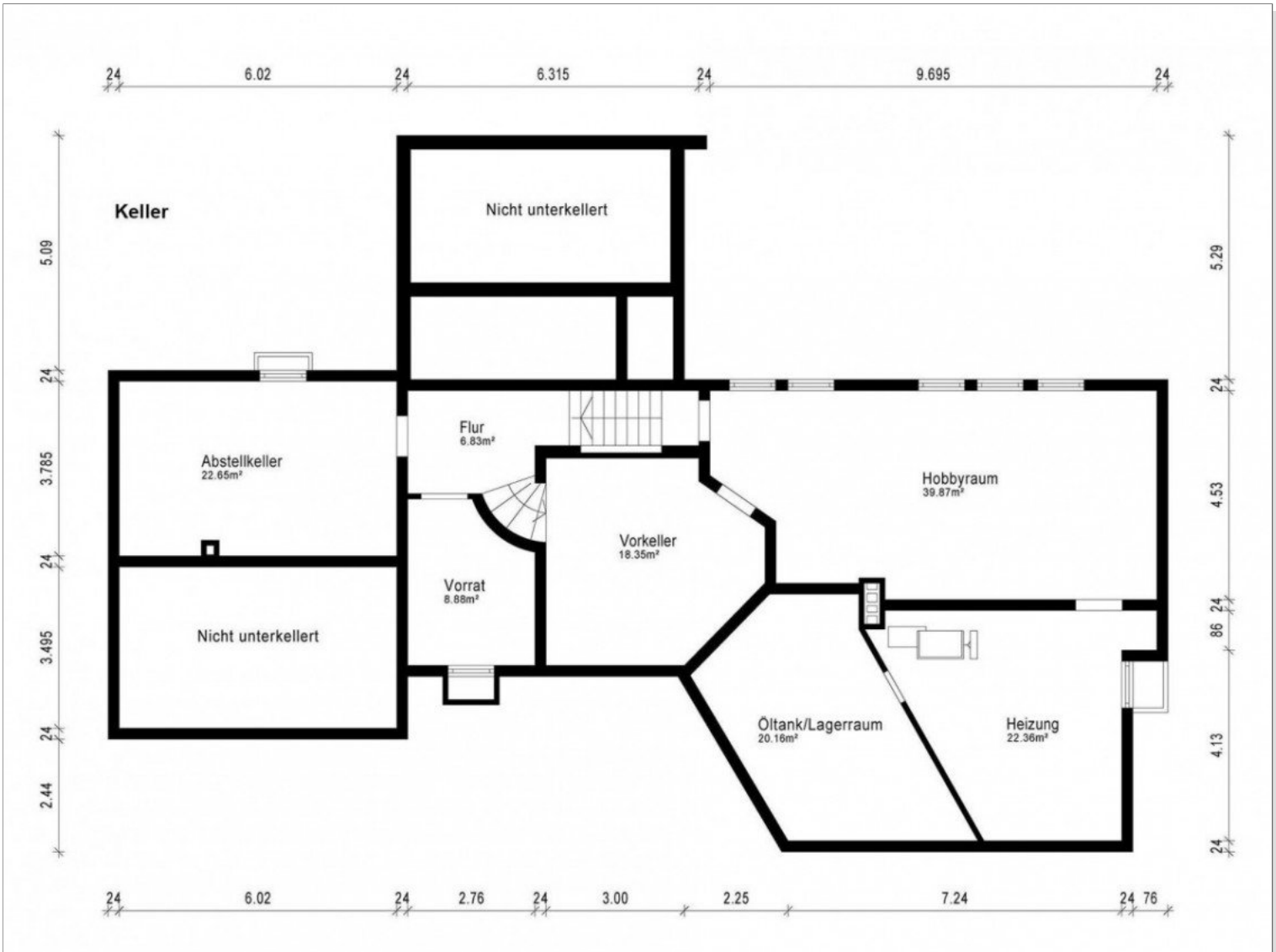
Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Villa
> Darmstadt
> 5 Zimmer
> 227,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK260803

Ansprechpartner:

Herr Martin Guido Altmann

Telefon: 06151 - 734 75 950
E-Mail: g.altmann@terrakon.de

Firmendaten:

terrakon Immobilienberatung
Martin Guido Altmann
Bad Nauheimer Straße 4
64289 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151-734 75 950
Fax: +49 (0) 6071 - 391 99 79
E-Mail: info@terrakon.de
Internet: www.terrakon.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026