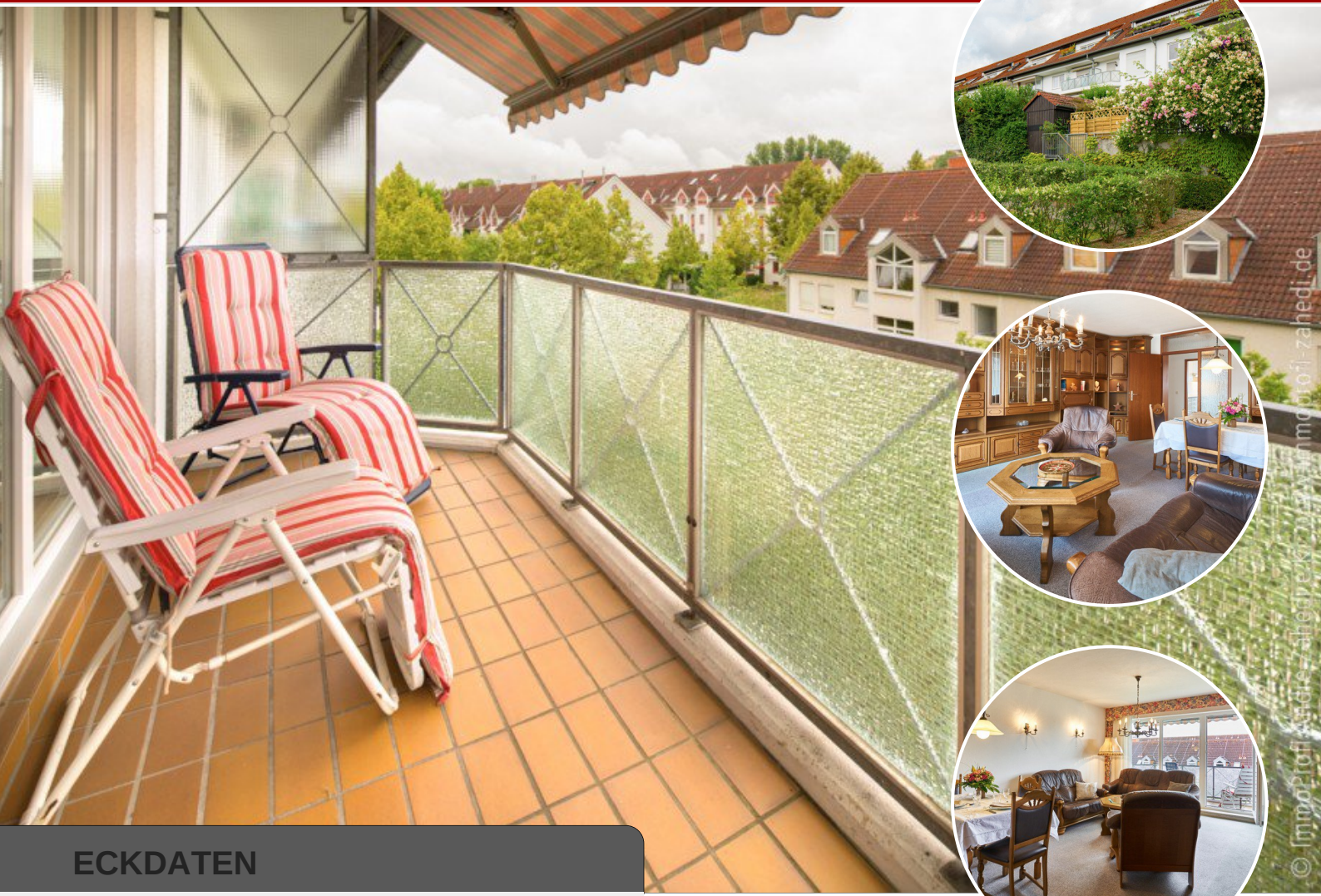
IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

3-Zimmer-ETW in Darmstadt +VERKAUFT+



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64289 Darmstadt-Kranichstein
Baujahr: 1987
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 85,25 m²
Nutzfläche (ca.): 9 m²
Etage: 2
Balkon / Terrasse: ja
Garage / Stellplatz: ja

VERKAUFT
€ 215.000,-

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0
Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Darmstadt-Kranichstein
> 3 Zimmer
> 85,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz002918

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64289 Darmstadt-Kranichstein
Baujahr	1987
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85,25 m²
Nutzfläche (ca.)	9 m²
Kaufpreis	215.000,- €
Etage	2
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	89 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1987
Gartennutzung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.
Provisionshinweis	Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi André Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoprofi André Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

Wir biegen in eine Seitenstraße des Stadtviertels Darmstadt-Kranichstein: Moderne Architektur im urbanen Leben mit Familien und jungen Paaren, die es ruhig und mit gutem Anschluss an Darmstadt mögen.

Wer hier idealerweise einziehen könnte? Ein junges Paar für den Start in ein neues Zusammensein. Ihre neue Wohnung mit 85 qm Wohnfläche im 2. Obergeschoss hat mit dem Wohnzimmer insgesamt drei Zimmer, verteilt auf einem gut durchdachten Grundriss mit einer soliden Ausstattung. Beispielsweise ein Sonnenbalkon mit Markise, dazu kommt noch ein Gäste-WC. Die helle "Leicht"-Einbauküche mit guten Markengeräten ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Hier gibt es auch eine kleine Frühstücksecke für zwei, wo Sie mit Kaffee und Brötchen den Tag gut beginnen lassen können.

Zum Wachwerden haben Sie eine Dusche im weiß gefliesten Badezimmer sowie einen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Ihr Wagen parkt winterwarm und sicher in der Tiefgarage.

Wir freuen uns, mit Ihnen diese gemütliche Wohnung zu entdecken und sind gespannt, wie Sie sich hier wohl fühlen werden!

SIE KAUFEN DIESE IMMOBILIE UND WIR VERKAUFEN IHRE DERZEITIGE IMMOBILIE! Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns! Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.

Ausstattung:

- inklusive "Leicht"-Einbauküche
- innenliegendes Duschbad mit Anschluss für eigene Waschmaschine/Kondenstrockner
- separates Gäste-WC mit Fenster
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz
- großer Südwest-Balkon mit Sonnenmarkise
- kleiner Schlafzimmer-Balkon
- Kunststofffenster in weiß von 2010 mit Rollläden
- 1 separater Kellerraum mit ca. 9 qm
- Fahrradkeller
- allgemeine Waschküche mit Münzautomaten
- Gas-Fußbodenheizung von 1994

Lagebeschreibung:

Kranichstein ist der jüngste Stadtteil Darmstadts und liegt im Grünen. Im Norden und Osten grenzt das Waldgebiet des ehemals großherzoglichenWildparks an, im Süden der historische Fasaneriewald und der Bürgerpark Nord, imWesten ausgedehnte Kleingartenanlagen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Darmstadt-Kranichstein
> 3 Zimmer
> 85,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz002918

Aber nicht nur die Naherholungsmöglichkeiten sind ausgezeichnet – das Einkaufszentrum am See mit Bürgerhaus am See, das Fasaneriezentrum, die Erich-Kästner-Schule mit bürgerschaftlicher Nutzung, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, das ökumenische Zentrum, Kirchen und Sportanlagen sind als attraktive Versorgungseinrichtungen vorhanden und bieten Raum für verschiedenste Aktivitäten. Nahegelegene Einrichtungen wie das Freibad Mühlchen in Arheilgen, das Nordbad im Bürgerpark und die Eissporthalle ergänzen das Angebot. Das Jagdschloss Kranichstein oder das Weltkulturerbe der Grube Messel sind beliebte Ausflugsziele der Region.

Mit der Straßenbahn gelangt man innerhalb von zehn Minuten in die Innenstadt von Darmstadt und weiter zum Hauptbahnhof. Von dort aus hat man Anschluss mit der S-Bahn nach Frankfurt Stadtmitte in nur 30 Minuten. Auch mit dem Fahrrad sind zahlreiche Ziele gut erreichbar, da die Straßenbahn von einem Radweg begleitet wird, der Kranichstein mit den Einrichtungen im Bürgerpark Nord verbindet. Kranichstein ist durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 des ÖPNV an die Darmstädter Innenstadt angeschlossen. Zusätzlich besteht eine Busverbindung mit den Linien H und U in Richtung Innenstadt. Von der Haltestelle Bahnhof Kranichstein fahren Nahverkehrszüge über Dieburg nach Aschaffenburg und über den Nordbahnhof zum Darmstädter Hauptbahnhof.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoprofi André Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

Wohnen in Darmstadt

Wohn- u. Esszimmer

Blick von Diele

Diele + Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Darmstadt-Kranichstein
> 3 Zimmer
> 85,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz002918

Schlafzimmer + Balkon

Zimmer

Schlafzimmer + Balkon

Duschbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Darmstadt-Kranichstein
> 3 Zimmer
> 85,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz002918

Ansprechpartner:

Verkaufsabteilung

Telefon: 06151-59905-0
E-Mail: info@immoprofi-zahedi.de

Firmendaten:

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A
64295 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151 - 59 905-0
Fax: +49 (0) 6151 - 59 905-15
E-Mail: info@immoprofi-zahedi.de
Internet: www.immoprofi-zahedi.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführender Inhaber:
André Zahedi

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt
Registernummer: HRA 83163
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 205700351

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Darmstadt, 64225 Darmstadt, Postfach 111061
Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landkreis Darmstadt-Dieburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Mitglied bei DGHR – Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Darmstadt-Kranichstein
> 3 Zimmer
> 85,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz002918

AGB:

Immoprofi Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

1. Die von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoprofi Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoprofi Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

¨ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschlus über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de