IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus in Darmstadt-Eberstadt +RESERVIERT

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64297 Darmstadt-Eberstadt
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 173,60 m²
Nutzfläche (ca.): 52,85 m²
Grundstücksfläche (ca.): 402 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis € 850.000,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64297 Darmstadt-Eberstadt
Baujahr	1995
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	173,60 m²
Nutzfläche (ca.)	52,85 m²
Grundstücksfläche (ca.)	402 m²
Kaufpreis	850.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	23,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Hier ist bereits alles erledigt: Dieses freistehende Einfamilienhaus in Darmstadt-Eberstadt wurde so konsequent modernisiert, dass in den kommenden Jahren keine nennenswerten Kosten für Sanierung oder Modernisierung zu erwarten sind - Sie wohnen zukunftssicher und sorgenfrei. Dank der umfangreichen Arbeiten können Sie sofort einziehen, ohne Zeit und Geld in aufwendige Renovierungen investieren zu müssen. Auf rund 173 m² Wohnfläche und ca. 52 m² Nutzfläche bietet das 1995 massiv errichtete Anwesen (Grundstück ca. 402 m²) sieben Zimmer und drei Bäder.

Im Mittelpunkt stehen die energetischen Maßnahmen: Eine moderne Luftwärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung effizient mit Wärme, ergänzt durch eine zentrale Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Eine Photovoltaikanlage mit rund 12 kW und Batteriespeicher (ca. 6 kW) deckt einen erheblichen Teil des Strombedarfs. Zudem wurden die Obergeschossdecke gedämmt und eine KNX-Smart-Home-Steuerung installiert.

Das Ergebnis ist ein Endenergiebedarf von nur 23,1 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse A+. Dieser Wert senkt die laufenden Kosten spürbar und kann bei der Finanzierung von Vorteil sein: Einige Banken gewähren für diese Effizienzklasse günstigere Konditionen.

Die monatlichen Nebenkosten von ca. 437,- EUR umfassen bei drei erwachsenen Personen sämtliche Betriebskosten inklusive Heizung - sogar das Laden des E-Autos ist enthalten. Ein Schornsteinfeger entfällt dank Wärmepumpe.

Auch die Ausstattung überzeugt: Im Wohnzimmer wurde erst im Juni neues Parkett verlegt, die übrigen Räume erhielten neuen Bodenbelag. Bodentiefe Fenster mit Holzisolierverglasung sorgen für viel Licht, ein Kaminanschluss ist vorhanden. Außen locken eine Sonnenterrasse und ein uneinsehbarer Garten mit Bewässerung und Mähroboter, ergänzt durch Gartenhütte und Stellplatz mit elektrischem Tor.

Sofort frei. Für Fragen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Massivbauweise (Baujahr 1995)
- 6 Zimmer (verteilt auf EG, OG und UG)
- kompletter Neuanstrich des Hauses (vor ca. 4 Jahren)
- großer Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- neues Parkett im Wohnzimmer (verlegt im Juni)
- neuer hochwertiger Vinylfußboden in allen weiteren Zimmern des
- große Küche mit Einbauküche mit Speisekammer
- großer Windfang
- überwiegend bodentiefe Fenster mit Holzisolierverglasung
- Anschluss für Kamin vorhanden
- 3 Bäder (2 Tageslichtbäder im OG, Duschbad im UG)
- eigenes Duschbad im Elternschlafzimmer
- separates Familien-/Gäste-WC
- moderne Luftwärmepumpe (ca. 2,5 Jahre alt) mit Fußbodenheizung
- Endenergiebedarf von 23,1 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse A+
- zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (ca. 2

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

Jahre alt)
- Photovoltaikanlage mit ca. 12 kW Leistung inkl. Batteriespeicher mit ca. 6 kW (ca. 2,75 Jahre alt)
- gedämmte Decke im Obergeschoss nach Vorgaben der Energieplanerin (ca. 2 Jahre alt)
- teilweise erneuerte Elektrik samt Schaltersystem
- Glasfaseranschluss für Internet
- KNX-Smart-Home-Steuerung (Jalousien, Rollläden, Lichtsteuerung/-dimmung, Türöffnung u. a., ca. 4 Jahre alt)
- App-gesteuerte Thermostatregelung mit Einzelraum-Steuerung automatische Öffnung des Rolltors
- große Sonnenterrasse
- neu angelegter Garten mit Bewässerungsanlage und Mähroboter
- Holz-Gartenhütte
- 1 Pkw-Stellplatz mit elektrischem Tor und Fernbedienung
- ca. 437 EUR Nebenkosten pro Monat inkl. Strom für E-Auto und Heizung

++ Hinweis zum virtuellen Homestaging: Einzelne Abbildungen dieses Exposés wurden mittels digitalem bzw. KI-gestütztem virtuellem Homestaging erstellt. Die dargestellte Möblierung und Dekoration dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und gehören nicht zum Kaufangebot. Maßgeblich für den tatsächlichen Zustand der Immobilie sind die Originalaufnahmen sowie die Besichtigung vor Ort.

Lagebeschreibung:

Das Anwesen befindet sich in verkehrsgünstiger Wohnlage im Süden Darmstadts, im Stadtteil Eberstadt. Am Fuße des Odenwaldes und entlang der landschaftlich reizvollen Bergstraße gelegen, verbindet dieser Stadtteil naturnahes Wohnen mit der Nähe zur lebendigen Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Eberstadt überzeugt durch seinen grünen, gewachsenen Charakter und ein hohes Maß an Wohnqualität. Wälder, Weinberge und das idyllische Mühltal laden unmittelbar vor der Haustür zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Direkt am Haus verlaufen zudem gut ausgebaute Radwege, die bequem entlang der Bergstraße führen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung.

Auch Familien finden hier ideale Voraussetzungen: Kindergärten und Schulen sämtlicher Schulformen sind gut erreichbar. Ein besonderes Highlight für international ausgerichtete Familien ist die nahegelegene State International School Seeheim (SISS) im benachbarten Seeheim-Jugenheim - die erste und einzige öffentliche Internationale Schule Deutschlands, an der von der Grundschule bis zum International Baccalaureate überwiegend auf Englisch unterrichtet wird. Sie ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Eine Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Tür verbindet Sie schnell und komfortabel mit der Darmstädter Innenstadt, die Sie in nur rund 10 bis 15 Minuten erreichen. Der Autobahnzubringer zur A5 ist in etwa 5 Minuten angebunden, sodass das gesamte Rhein-Main-Gebiet und Frankfurt in kurzer Zeit erreichbar sind. Ergänzt wird dies durch den S-Bahnhof Eberstadt mit Anbindung Richtung Frankfurt und Heidelberg.

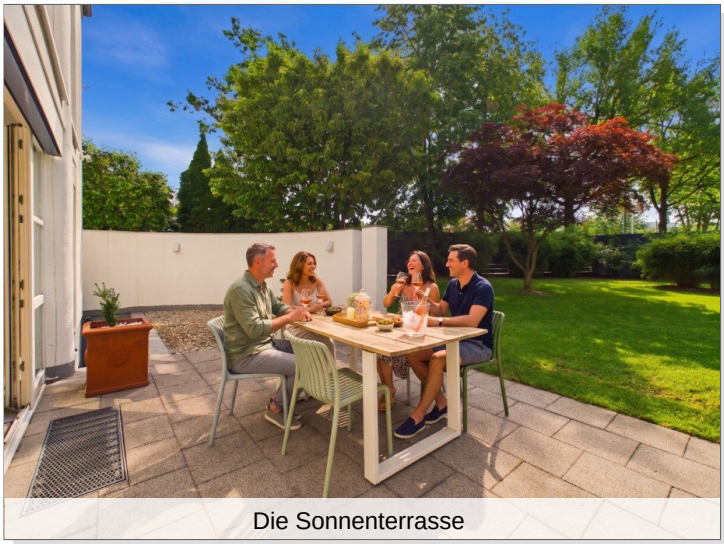
Eberstadt bietet damit eine seltene Kombination aus Naturnähe, familienfreundlicher Infrastruktur und erstklassiger Verkehrsanbindung - ein Umfeld, das hohe Lebensqualität mit bester Erreichbarkeit vereint.

Sonstiges:

Immoprofi André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt-Eberstadt und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkenntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Darmstadt-Eberstadt verkaufen möchten oder eine passende Immobilie suchen - sprechen Sie uns an. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Termin.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Objektbilder:



Die Sonnenterrasse

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

Die Terrasse

Blick auf Terrasse

Freistehendes Einfamilienhaus in Darmstadt-Eberstadt

Blick vom Garten

Freistehendes Einfamilienhaus in Darmstadt-Eberstadt

Hauseingang

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

Wohn- und Esszimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

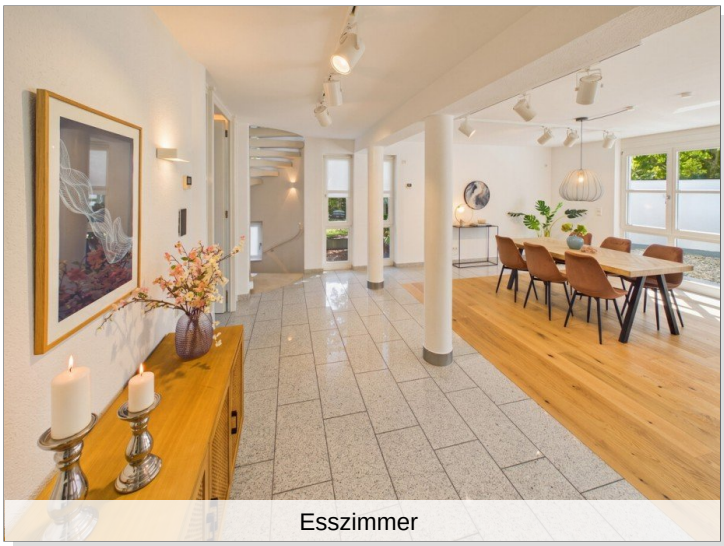
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

Esszimmer

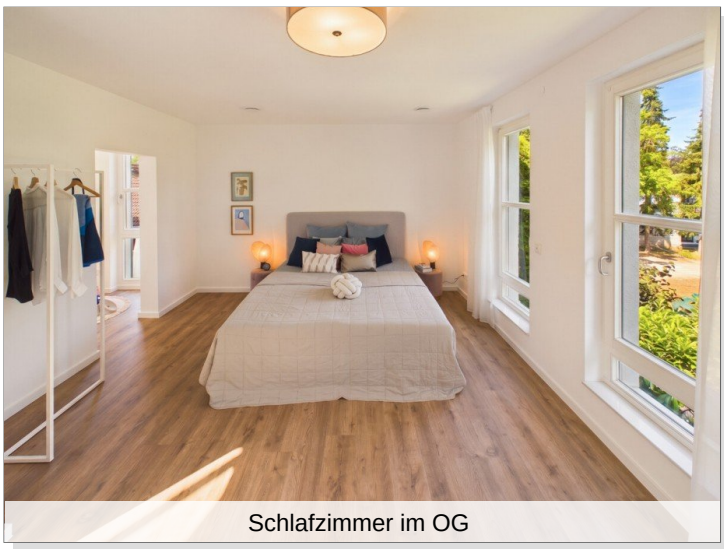
Wohnküche



Esszimmer

Wohnküche

Blick zur Küche/Wohnzimmer



Schlafzimmer im OG

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

Duschbad im OG

Kinderzimmer im OG

Kinderzimmer im OG

Badezimmer im OG

Zimmer im OG

Badezimmer im OG

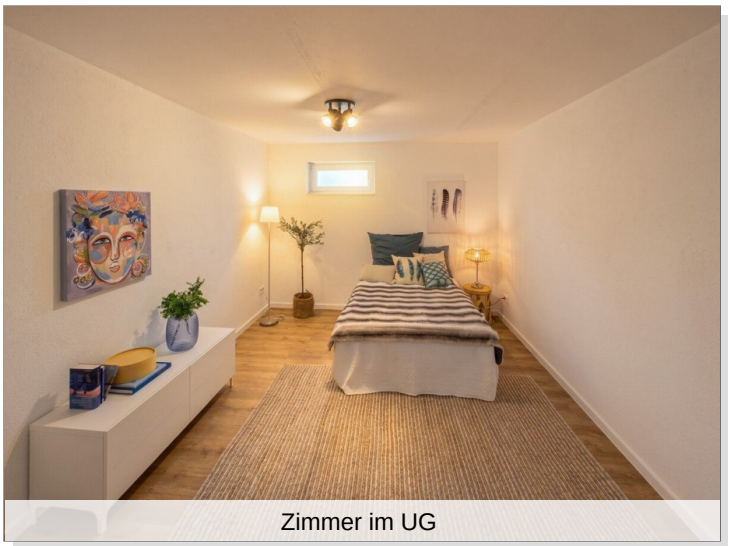
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

Zimmer im UG



Zimmer im UG

Duschbad im UG

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050
E-Mail: vk@anfrage.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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer
> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004239

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