IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Charmante 2-Zimmer-Mietwohnung in exklusiver Hanglage von Alsbach +RESERVIERT+

www.immoprofi-zahedi.de



© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 64665 Alsbach
Baujahr: 1903
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 72,85 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Nebenkosten (ca.): 310,- €
Warmmiete (ca.): 1.140,- €
Etage: 2

Kaltmiete € 830,-

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Alsbach
> 2 Zimmer
> 72,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004237



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	64665 Alsbach
Baujahr	1903
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	72,85 m²
Nutzfläche (ca.)	6 m²
Kaltmiete	830,- €
Nebenkosten (ca.)	310,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.140,- €
Kaution	1.660,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1903
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	01.01.2025
verfügbar ab	11.11.2026

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen 2-Zimmer-Wohnung mit privatem Eingang, gelegen in der besten und höchsten Wohnlage von Alsbach. Die Wohnung befindet sich auf einem 4.070 qm großen, parkähnlichen Grundstück in einer prachtvollen Metzendorf-Villa aus dem Jahr 1903.

Diese liebevoll sanierte Altbauwohnung im Erdgeschoss bietet auf 72,85 m² gemütlichen Wohnraum und wurde 1994 umfassend renoviert.

Umgeben von eindrucksvollen Villen und dem idyllischen Alsbacher Wald, erreichen Sie das Anwesen über eine imposante Auffahrt, die durch eine malerische Pappelallee führt.

Die Nichtraucher-Wohnung ist unmöbliert und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Ein PKW-Stellplatz sowie ein etwa 6 m² großer Kellerraum sind im Mietpreis inbegriffen. Mietbeginn ist ab Sofort.

Vermietet wird die Wohnung an 1-2 Personen (keine Wohngemeinschaft).

Wichtig: Bevor Sie uns anrufen, schauen Sie sich bitte die Bilder an. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Wenden Sie sich hierfür bitte an unseren Vermietungsberater, Herrn Nicolas Baitsch.

Ausstattung:

- Mietpreis inkl. Einbaustrahler, Schlafzimmer-Kleidereinbauschrank und Flur-Kommode
- inklusive hochwertiger Einbauküche
- hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine sowie Badezimmermöbel
- Fenster isolierverglast, Fenster abschließbar und mit Klappläden
- Villa steht unter Denkmalschutz
- 1 Pkw-Stellplatz inkludiert
- ca. 6 m² Kellerraum
- Gas-Zentralheizung mit Heizkörper
- Deko auf den Bildern ist nicht Bestandteil des Mietvertrags!!!

Hinweis: Einzelne Räume wurden zur besseren Veranschaulichung digital möbliert (Virtual Ki-Staging). Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil des Angebots und dient lediglich der Illustration möglicher Nutzungskonzepte.

Lagebeschreibung:

Alsbach-Hähnlein grenzt im Norden an die Gemeinde Bickenbach, im Osten an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim, im Süden an die Städte Bensheim und Zwingenberg (beide Kreis Bergstraße) sowie im Westen an die Stadt Gernsheim (Kreis Groß-Gerau) Alsbach-Hähnlein besteht aus den Ortsteilen Alsbach (Sitz der Gemeindeverwaltung), Hähnlein und Sandwiese. Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein verfügt über ein gutes ÖPNV-Netz. Alsbach-Hähnlein liegt in landschaftlich reizvoller Lage im Herzen der Bergstraße. Im Hintergrund der 517 m hohe Melibokus, ringsum die Bergstraße mit ihren sanften Hügeln sowie weite Wälder und endlose Spazier- und Wanderwege laden ein, um die Seele einmal richtig baumeln zu lassen. Besonders eindrucksvoll zeigt sich Alsbach-Hähnlein in den ersten warmen Frühlingstagen. Begünstigt durch das milde Klima bezaubert die Blütenpracht vor dem Grün der Odenwaldberge den Besucher. Aber auch in der übrigen Jahreszeit hat Alsbach-Hähnlein einiges zu bieten. Ruhe und Erholung kann hier ganzjährig genossen

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Alsbach
> 2 Zimmer
> 72,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004237



werden. Viele Ausflugsziele befinden sich in naher Umgebung und warten darauf entdeckt zu werden. Die gemütlichen Gaststätten laden zum verweilen ein. Bergsträßer Weine und typisch hessische Spezialitäten sorgen dafür, dass auch die Gaumenfreuden nicht zu kurz kommen.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und BVFI-Mitglied ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Bergstraße und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Marktexpertise. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer, E-Mail-Adresse, vollständigem Namen und vollständiger Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

Objektbilder:



Wohnung Alsbach



offene Küche inkl. EBK



offene Küche inkl. EBK



Ihre Küche

© 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

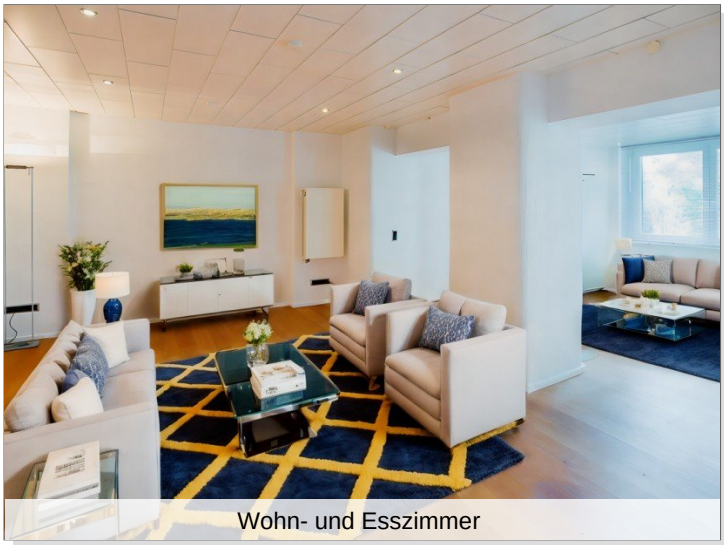
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Alsbach
> 2 Zimmer
> 72,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004237





Traumbad



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Alsbach
> 2 Zimmer
> 72,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004237

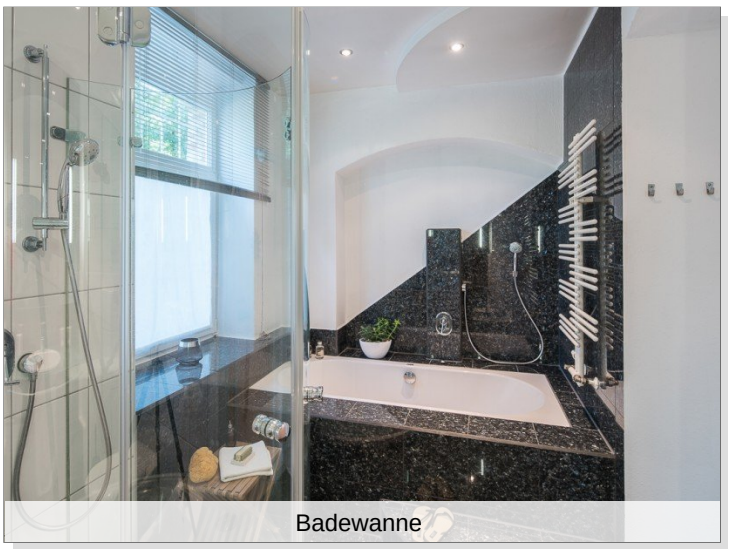




Exklusives Bad



Tageslichtbad



Badewanne

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Alsbach
> 2 Zimmer
> 72,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004237



Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050
E-Mail:
mietanfrage@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

> Erdgeschosswohnung
> Alsbach
> 2 Zimmer
> 72,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004237



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