IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Charmante Dachgeschosswohnung nahe Darmstadt-Komponistenviertel +VERKAUFT+

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

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 64287 Darmstadt
Baujahr: 2005
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 71,35 m²
Nutzfläche (ca.): 6,89 m²
Etage: 3
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 325.000,-

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3 Zimmer
> 71,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004186

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	64287 Darmstadt
Baujahr	2005
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	71,35 m²
Nutzfläche (ca.)	6,89 m²
Kaufpreis	325.000,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Pultdach
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	98,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.06.2026
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Darmstadt, unweit des beliebten Komponistenviertels, erwartet Sie diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschoss-Eigentumswohnung mit ca. 71,35 m² Wohnfläche. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines ursprünglich 1967 erbauten Hauses, das im Jahr 2005 modernisiert und mit dieser Wohnung aufgestockt wurde. Dadurch verbindet die Wohnung den Charme einer gewachsenen Lage mit dem Wohnkomfort einer jüngeren Ausbaugeneration.

Der helle Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Dachloggia schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 2007 ist bereits im Angebot enthalten. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine Duschkabine und einen Waschmaschinenanschluss. Parkettböden in den Wohnräumen unterstreichen das wohnliche Ambiente.

Die umfassende Modernisierung im Zuge der Aufstockung im Jahr 2005, inklusive Vollwärmeschutz, sorgt für einen zeitgemäßen Wohnstandard. Ein großer Kellerraum mit ca. 6,89 m² Nutzfläche, ein Fahrradkeller, ein Trockenraum sowie ein eigener Stellplatz direkt vor dem Grundstück runden dieses attraktive Angebot ab.

Parks, Schulen, Freibad, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bus sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Wohnung ist ab Juni bezugsfrei. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Unterkellert
- Baujahr 1967 - Die Wohnung ist komplett von 2005
- Haus 2005 aufgestockt und mit Vollwärmeschutz modernisiert
- Gas-Zentralheizung von 1993 - Brenner 2022 erneuert
- Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzer von 2005
- 2005 Fenster Kunststoffisolierverglasung
- Fußböden in den Wohnräumen Parkett
-Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Duschkabine, WC und Waschbecken sowie Anschluss für Waschmaschine
- Einbauküche von 2007 - Spülmaschine 2014 erneuert
- große Sonnenloggia
- Kellerraum 6,89 qm
- Fahrradkeller und Trockenraum im Keller
- 1 Pkw-Stellplatz vor dem Grundstück

Lagebeschreibung:

Willkommen in einem der grünsten und familienfreundlichsten Wohnviertel Darmstadts - einem Ort, an dem Natur und urbanes Leben eine harmonische Verbindung eingehen. Das Umfeld begeistert mit weitläufigen Grünflächen, idyllischen Spazierwegen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Ob entspannte Nachmittage im nahen Park, Joggingrunden durch die umliegenden Wälder oder ein kurzer Abstecher ins Stadtzentrum - hier genießen Sie alle Vorzüge einer durchdacht gewachsenen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3 Zimmer
> 71,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004186

sind bequem erreichbar und machen das Viertel zu einem idealen Lebensmittelpunkt für alle, die Ruhe und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt dafür, dass Sie schnell in der lebendigen Innenstadt Darmstadts oder in den benachbarten Städten sind. Gleichzeitig bleibt Ihr Zuhause ein Rückzugsort, an dem Sie die Natur fast vor der Haustür haben und die Hektik des Alltags hinter sich lassen können.

Hier wohnt man nicht nur - hier fühlt man sich angekommen.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler sowie als Landesdirektor für den Bundesverband für Immobilienwirtschaft BvFI ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Seeheim-Jugenheim 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 Expertise auf dem Markt. 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 und vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen.

Objektbilder:

Blick vom Garten

Wohn- und Esszimmer

Sonnenloggia

Strassenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

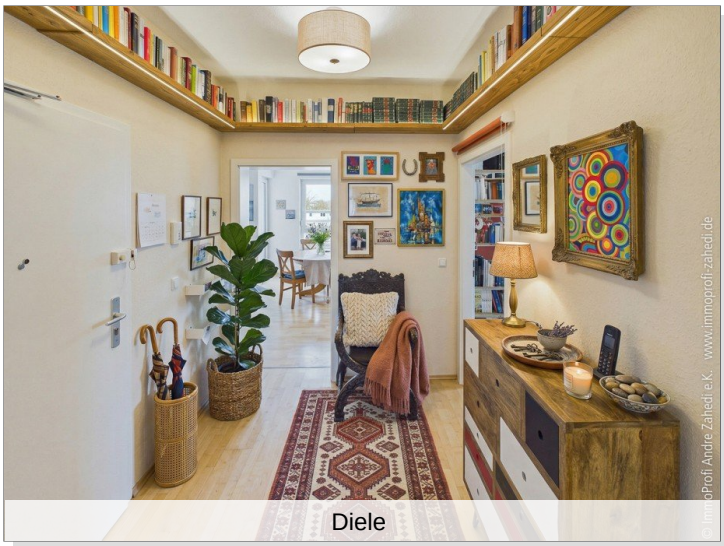
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

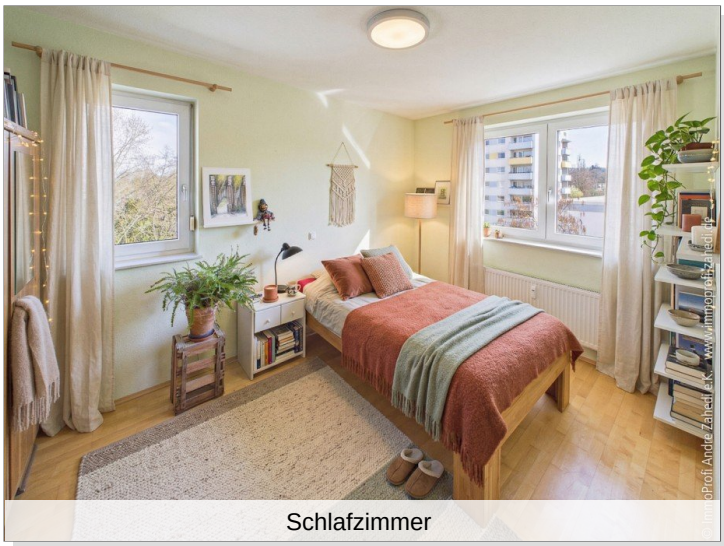
Eckdaten

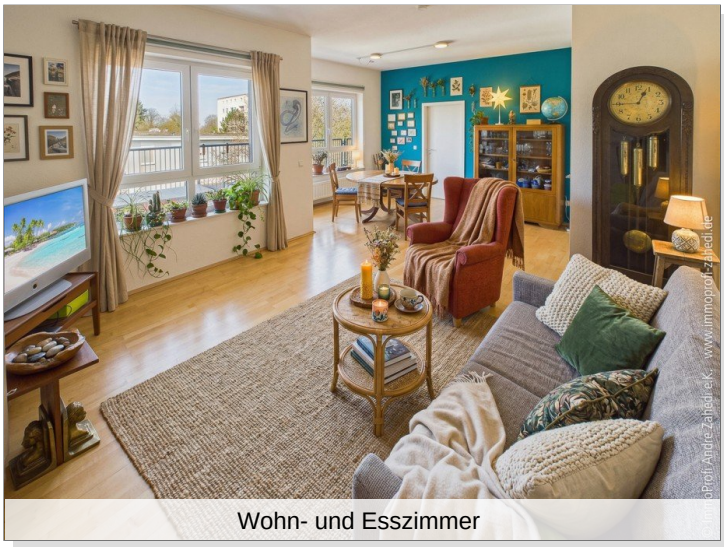
> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3 Zimmer
> 71,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004186

Sonnenloggia

Küche inkl. EBK


Diele


Schlafzimmer


Wohn- und Esszimmer

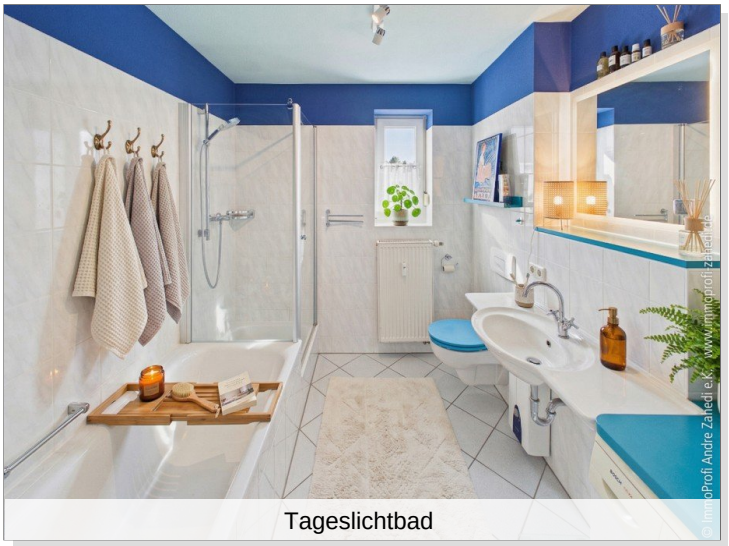
Homeoffice

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3 Zimmer
> 71,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004186



Tageslichtbad

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3 Zimmer
> 71,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004186

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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3 Zimmer
> 71,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004186

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