

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Dachterrasse, Garten & Woog-Nähe - modernes Zuhause in Darmstadt +RESERVIERT+



ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus

Adresse: 64287 Darmstadt-Edelsteinviertel

Baujahr: 2019

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 115,31 m²

Nutzfläche (ca.): 24,31 m²

Grundstücksfläche (ca.): 130,69 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 710.000,-

ImmoProfi André Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Reiheneckhaus

> Darmstadt-Edelsteinviertel

> 4 Zimmer

> 115,31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004220



Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	64287 Darmstadt-Edelsteinviertel
Baujahr	2019
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	115,31 m²
Nutzfläche (ca.)	24,31 m²
Grundstücksfläche (ca.)	130,69 m²
Kaufpreis	710.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	104,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-06-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Stellen Sie sich vor, wie Ihr Tag in diesem modernen Reiheneckhaus (Baujahr 2019) beginnt: Morgensonne durch bodentiefe Fenster, gemeinsames Frühstück am offenen Essbereich - und an warmen Tagen sind Sie in wenigen Minuten zu Fuß am beliebten Woog, Darmstadts grünem Badensee. Wie gemacht für eine dreiköpfige Familie, die sich ein

Zuhause wünscht, das sofort funktioniert: hell, durchdacht und mit dem Gefühl von "Hier bleiben wir".

Auf rund 115 m², verteilt auf zwei Etagen, erwartet Sie ein offenes Raumkonzept. Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick in den Garten. Direkt angeschlossen: die neuwertige Einbauküche mit Markengeräten. Von hier treten Sie auf die Sonnenterrasse und in den Garten - ideal für Ihr spielendes Kind und lange Sommerabende. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice; Garderobe und großzügiges Gäste-WC ergänzen die Ebene.

Im Obergeschoss: zwei gemütliche Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Ein besonderes Extra ist die Dachterrasse - Ihr privater Rückzugsort über den Dächern, mit elektrischer Markise und Lounge-Möbeln bereits zum Wohlfühlen vorbereitet.

Technisch top: dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung (Blockheizkraftwerk), elektrische Rollläden mit Zeitsteuerung im EG, Fliegengitter, Alarm- und Sprechanlage sowie Cat-7-Netzwerk in allen Räumen inkl. Küche und Keller.

2 Tiefgaragenstellplätze um Kaufpreis enthalten. Ein Stellplatz ist bereits mit Wallbox-Vorbereitung samt Steckdose ausgestattet.

Sofort bezugsfrei. Für Fragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Reiheneckhaus nach WEG (Teilung Wohnungseigentum)
- Massivbauweise
- Unterkellert mit direktem Zugang zur Tiefgarage
- Einbauküche neuwertig mit Markengeräten (Miele, etc.)
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschkabine im OG
- separates Gäste-WC im EG
- Fußbodenheizung (Blockkraftheizwerk)
- Fenster Kunststoff 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden (im EG zeitgesteuert)
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Sprechanlage
- Cat7-Netzwerk in allen Zimmern inc. Küche und Keller
- 2 Sonnenmarkisen, Dachterrasse mit elektrischer Markise, Lounge-Möbel auf der Dachterrasse
- Alarmanlage
- Heizkosten inklusive Warmwasser pro Monat 275,50 EUR
- 2 Tiefgaragenstellplätze in der Tiefgarage, eins mit direktem Zugang zum Haus sowie Wallbox-Vorbereitung.

++ 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.

> Reiheneckhaus

> Darmstadt-Edelsteinviertel

> 4 Zimmer

> 115,31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004220



Lagebeschreibung:

Im Darmstädter Edelsteinviertel wohnen Familien angenehm ruhig und zugleich erstaunlich gut angebunden. Für Pendler ist das ein echter Vorteil: Über die VIAS (Odenwaldbahn) bestehen bequeme Verbindungen Richtung Frankfurt am Main - ideal, wenn der Arbeitsplatz im Rhein-Main-Gebiet liegt.

Der Alltag mit Kindern bleibt entspannt, weil vieles nah dran ist: Eine Kita ist fußläufig erreichbar, Spiel- und Bewegungsräume liegen praktisch vor der Tür. Die Wohnlage selbst ist frei von Durchgangsverkehr (aktuell vor allem Anlieferung und Anliegerverkehr) - und perspektivisch ist für das Gebiet eine weitere Verkehrsberuhigung vorgesehen. Wer gern aktiv ist, profitiert zusätzlich von der Waldrandnähe für Lauf- oder Radrunden.

Besonders im Sommer punktet die Lage mit dem nahen Woog: Darmstadts beliebter Badensee lädt zu entspannten Badetagen ein und ist schnell erreicht. Auch sonst kommt die Freizeit nicht zu kurz. Der Park Rosenhöhe liegt sprichwörtlich "oben drüber" - ein wunderbarer Ort für Spaziergänge; das Viertel selbst schmiegt sich unterhalb der Rosenhöhe in grüne Umgebung. Richtung Natur locken außerdem das Oberfeld für ruhige Runden im Grünen. Ein kulturelles Ausrufezeichen setzt schließlich die Nähe zur UNESCO-Welterbestätte Mathildenhöhe - ein Stück Darmstadt mit besonderem Flair und Strahlkraft.

Sonstiges:

Immoproti André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt-Edelsteinviertel 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 Marktkennntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Darmstadt-Edelsteinviertel 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:



Wohnen in Darmstadt-Edelsteinviertel



Dachterrasse



Terrasse

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Darmstadt-Edelsteinviertel
- > 4 Zimmer

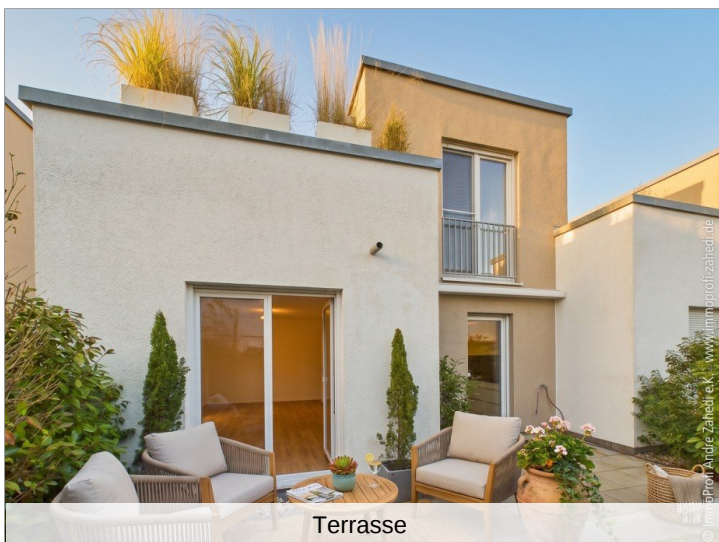
- > 115,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004220



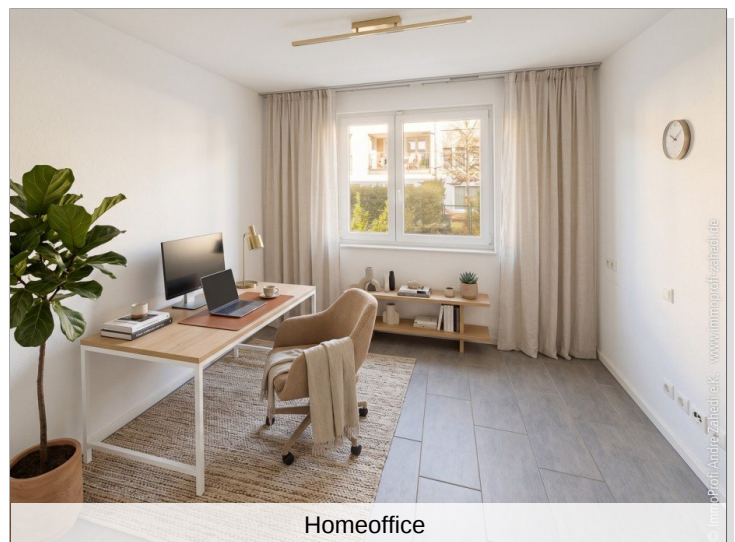
Blick vom Garten



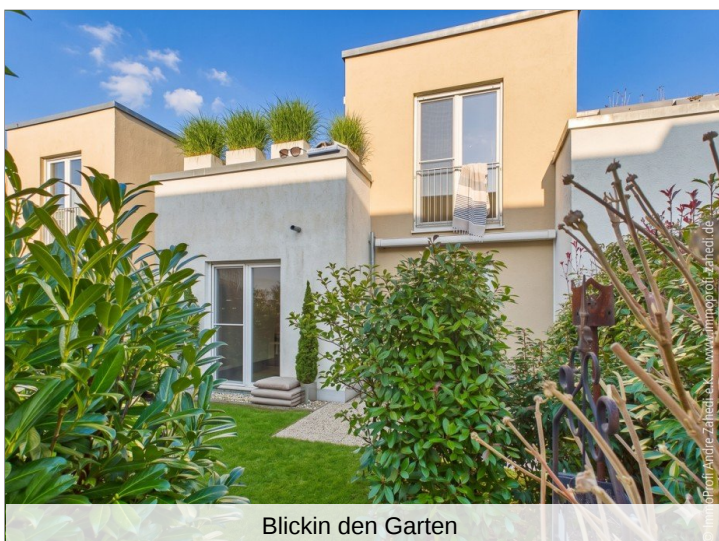
Wohnzimmer



Terrasse



Homeoffice



Blick in den Garten



Küche inkl. Einbauküche

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Darmstadt-Edelsteinviertel
- > 4 Zimmer

- > 115,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004220



Küche inkl. Einbauküche



Tageslichtbad im OG



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Tageslichtbad im OG



Gäste-WC

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Darmstadt-Edelsteinviertel
- > 4 Zimmer
- > 115,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004220



Hausansicht Eckhaus

Eckdaten

> Reiheneckhaus

> Darmstadt-Edelsteinviertel

> 4 Zimmer

> 115,31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004220



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:

> Reiheneckhaus

> 115,31 m² Wohnfläche

> Darmstadt-Edelsteinviertel

> Objektnummer: IZ004220

> 4 Zimmer



AGB:

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

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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 Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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,