



EXPOSÉ

**Doppelhaushälfte in Darmstadt-Arheilgen
+RESERVIERT+**



**6 Wochen
VERKAUFT**



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 64291 Darmstadt / Arheilgen
Baujahr: 1976
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 113,08 m²
Nutzfläche (ca.): 35,32 m²
Grundstücksfläche (ca.): 469 m²
Terrasse: ja
Dachform: Satteldach

VERKAUFT
€ 459.000,-

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0
Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt / Arheilgen
> 4 Zimmer

> 113,08 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004109



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64291 Darmstadt / Arheilgen
Baujahr	1976
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	113,08 m ²
Nutzfläche (ca.)	35,32 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	469 m ²
Kaufpreis	459.000,- €
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	195,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-02-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab September 2025
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In Darmstadt-Arheilgen, umgeben von einer gewachsenen, freundlichen Nachbarschaft, empfängt Sie diese charmante Doppelhaushälfte (nach WEG) - ein Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt. Etwas zurückversetzt gelegen, bietet Ihr neues Zuhause nicht nur Privatsphäre, sondern auch einen Gartenanteil von ca. 110 mit einem gemütlichen Freisitz - perfekt für entspannte Nachmittage, ein gutes Buch oder einen sommerlichen Grillabend. Die überdachte Terrasse und ein kleiner Gemüsegarten machen den Außenbereich zu einer kleinen

Wohlfühloase.

Das Haus wurde 1976 in Massivbauweise errichtet und über die Jahre mit viel Sorgfalt gepflegt und modernisiert. Einige Fenster stammen aus dem Jahr 1985, während die Innentüren und der Laminatboden erst 2022 erneuert wurden. Für behagliche Wärme sorgt eine eigene Gastherme aus dem Jahr 2021, ergänzt durch teilweise neue Heizkörper. Die Küche, das Herzstück des Hauses, wurde 2013 mit hochwertigen Bosch-Markengeräten ausgestattet und bietet alles, was das Kochen zum Vergnügen macht - inklusive großem Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine sowie Herd mit Backofen.

Im Inneren empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich, der mit Helligkeit und Offenheit überzeugt. Zwei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte zum Entspannen und Träumen, während ein zusätzliches Zimmer ideal als Homeoffice genutzt werden kann - perfekt für modernes Arbeiten von zuhause. Zwei Tageslichtbäder mit Dusche sorgen auf beiden Etagen für Flexibilität im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage in hintereinanderliegender Anordnung - ideal für PKW, Motorräder und Fahrräder. Insgesamt umfasst Ihr Anteil am Gesamtgrundstück rund 197,82 was Ihnen neben dem eigenen Garten auch ein gutes Stück Lebensqualität sichert. Freiwerdend ab Sept. 2025.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin freut sich unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch auf Ihre Kontaktaufnahme - bitte teilen Sie uns hierfür auch Ihre Telefonnummer mit!

Ausstattung:

- 42,18/100 Miteigentumsanteil von 469 qm Grundstück = 197,82 qm
- Massivbauweise von 1976
- unterkellert
- Fenster teilweise von 1985
- Innentüren 2022 erneuert
- Laminatfußboden von 2022
- 2021 neue Gastherme (eigene Heizung)
- Heizkörper teilweise von 2024 sowie von 1976
- 2013 neue Einbauküche mit Boschmarkengeräten, Kühlschrank mit extra Gefrierschrank, Spülmaschine sowie Herd mit Backofen
- Großzügiges Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Homeoffice
- 2 Bäder, jeweils mit Dusche
- Doppelgarage hintereinander (ideal für Motorräder und Fahrräder und PKW)
- eigener Garten mit Freisitz, Gemüsegarten sowie eine überdachte Terrasse (Sondernutzungsrecht)
- Der Zugang bis nach hinten auf dem Grundstück ist Gemeinschaftsweg
- Der Seitenbau rechts vom Hofeingang gehört zum Vorderhaus als Sondernutzungsrecht.

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 113,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004109



Lagebeschreibung:

Willkommen in einem der charmantesten Stadtteile Darmstadts - dort, wo das Leben noch ein Stück entspannter und zugleich wunderbar stadtnah ist. Eingebettet in eine ruhige und familienfreundliche Wohngegend, bietet diese Lage die perfekte Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung.

Hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher und endet bei einem Spaziergang durch grüne Felder oder den nahegelegenen Ortskern mit seinen kleinen Geschäften, Cafés und traditionellen Bäckereien. Der Stadtteil Arheilgen ist bekannt für sein starkes Gemeinschaftsgefühl, seine gewachsene Struktur und die hervorragende Infrastruktur - Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in bequemer Reichweite.

Dank der sehr guten Anbindung an das Straßenbahnnetz und die Nähe zur Autobahn sind sowohl die Darmstädter Innenstadt als auch die Wirtschaftsmetropole Frankfurt schnell erreichbar - ideal für Berufspendler und alle, die die Vorteile der Stadt schätzen, aber den Rückzugsort eines gewachsenen Wohnviertels nicht missen möchten.

Ein Ort, an dem sich Familien ebenso wohlfühlen wie Paare oder Ruhesuchende - mit viel Grün, gelebter Nachbarschaft und einer Atmosphäre, die das Wort "Zuhause" mit Leben füllt.

Sonstiges:

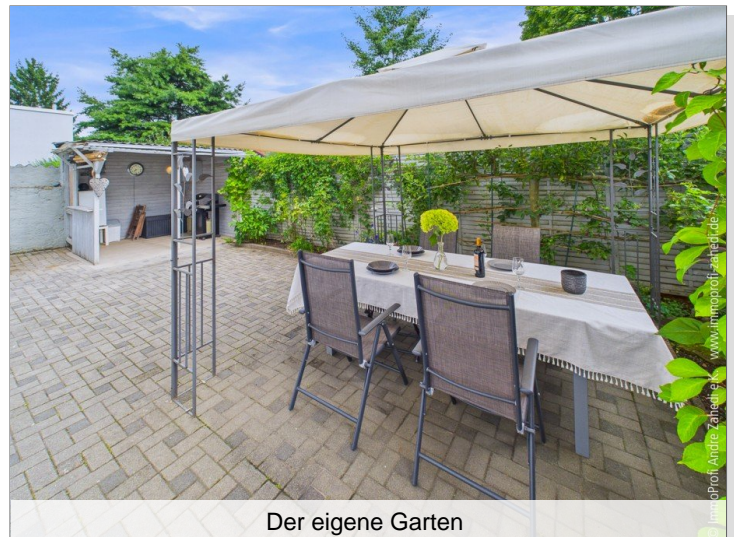
Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler sowie als Landesdirektor für den Bundesverband für Immobilienwirtschaft BVFI ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Darmstadt-Arheilgen, Darmstadt-Dieburg und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, 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:



Hintere Haushälfte



Der eigene Garten



Terrasse mit Sonnenmarkise

ImmoProfi Andre Zahedi e.K.

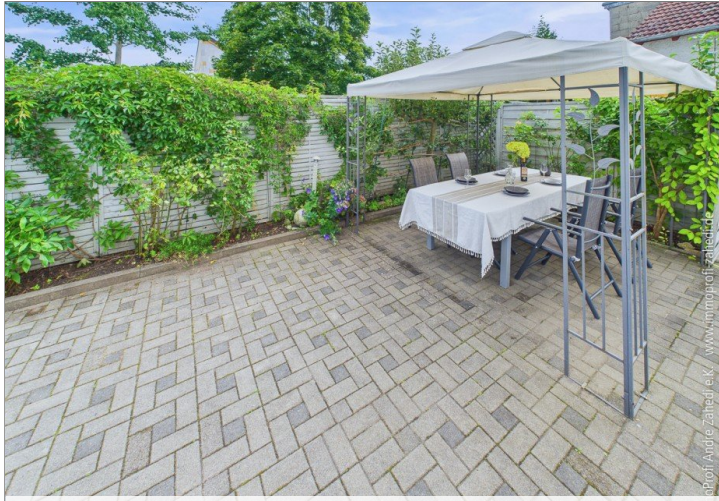
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

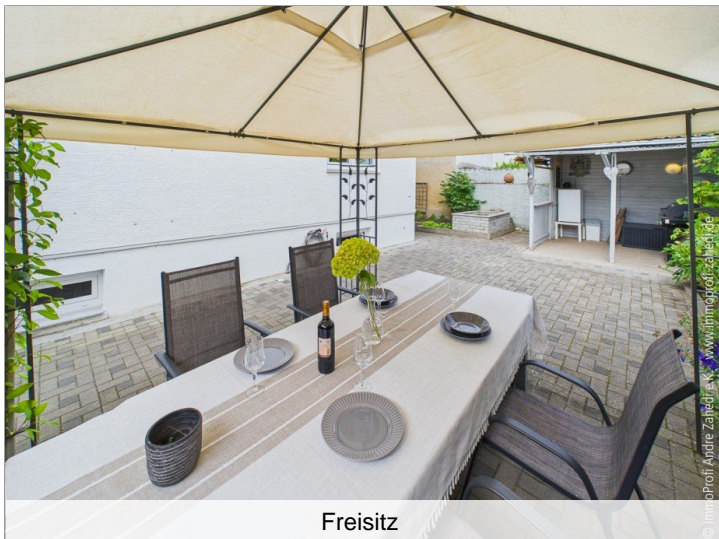
- > 113,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004109



Der eigene Garten



Küche inkl. Einbauküche



Freisitz



Küche inkl. Einbauküche



Hintere Haushälfte



Küche inkl. Einbauküche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 113,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004109



Küche inkl. Einbauküche



Wohn- und Esszimmer



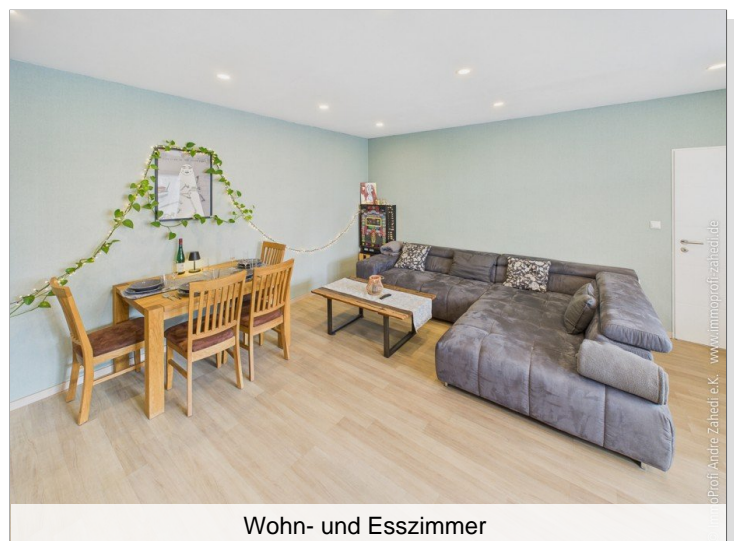
Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 113,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004109



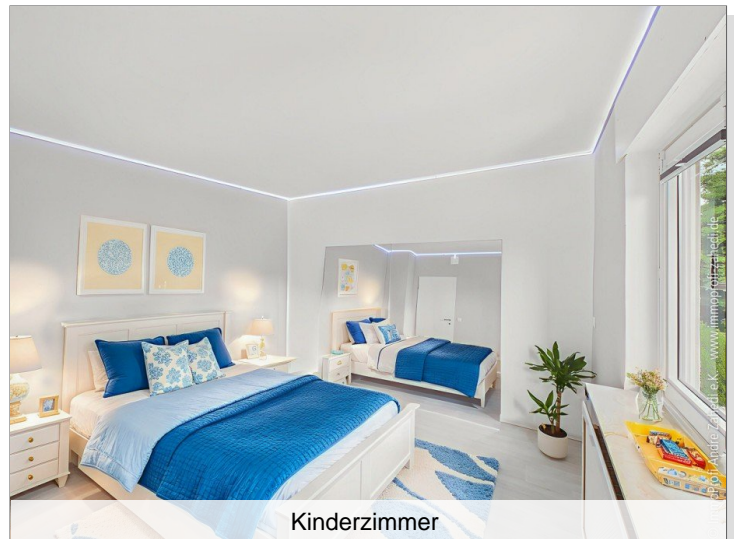
Duschbad im EG



Ankleide im Schlafzimmer



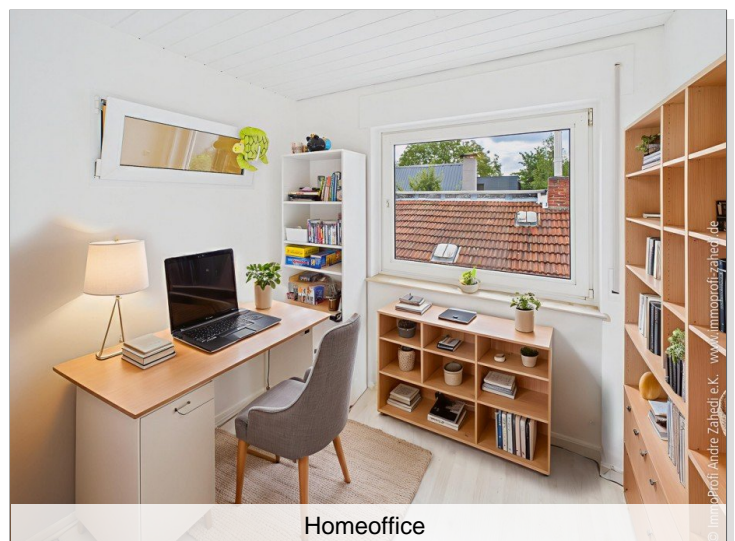
Duschbad im EG



Kinderzimmer



Schlafzimme rim OG

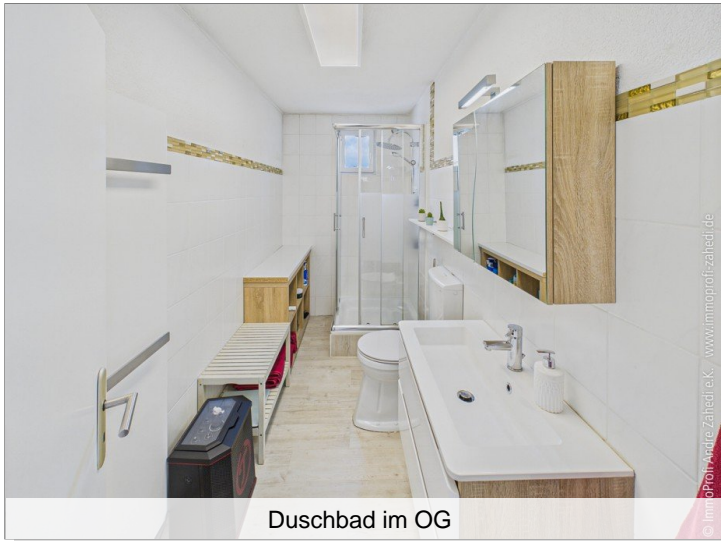


Homeoffice

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 113,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004109



Duschbad im OG



Eigener Gemüsegarten



Schreibecke im UG



Der eigene Garten



Grillplatz im eig. Garten

- > Doppelhaushälfte
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 113,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004109



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,