



EXPOSÉ

Doppelhaushälfte in Weiterstadt-Gräfenhausen
+VERMIETET+



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 64331 Weiterstadt
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 198,56 m²
Nutzfläche (ca.): 29,05 m²
Grundstücksfläche (ca.): 260 m²
Nebenkosten (ca.): 350,- €
Warmmiete (ca.): 2.500,- €

VERMIETET
€ 2.150,-

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

> Weiterstadt

> 7 Zimmer

> 198,56 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004172



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64331 Weiterstadt
Baujahr	1999
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	198,56 m ²
Nutzfläche (ca.)	29,05 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	260 m ²
Kaltmiete	2.150,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.500,- €
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	43,16 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-06-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
WC	1
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	nein
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	01.05.2026

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Familiennest in Weiterstadt-Gräfenhausen:
Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999 wurde 2018

liebevoll renoviert und in Teilen modernisiert - ein Zuhause, das Platz schenkt, ohne dabei den Charme zu verlieren. Auf ca. 198,56 m² Wohnfläche verteilen sich 7 Zimmer und 2 Bäder, sodass jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort findet - und trotzdem bleibt genügend Raum für gemeinsames Leben, Lachen und Ankommen.

Das helle Wohnzimmer mit offenem Kamin wird schnell zum Lieblingsplatz an kühleren Tagen, während die großzügige Wohnküche inklusive Einbauküche das Herz des Hauses bildet: Hier wird zusammen gekocht, erzählt, gelernt und gefeiert. Draußen warten gleich zwei Terrassen und ein sonniger Garten - perfekt für Frühstück in der Morgensonne, Spielen im Grünen oder entspannte Abende mit Freunden. Eine eigene Garage rundet das stimmige Gesamtpaket ab. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen zudem die neue Viessmann-Wärmepumpe (2025) sowie eine neue Panasonic-Klimaanlage (Splitgerät, 5 kW, 2025) - damit Sie sich zu jeder Jahreszeit wohlfühlen.

Wichtig für die Vermietung: Vermietung ausschließlich an eine Familie mit maximal 3 Kindern, keine WG. Für die Bewerbung werden Bonitätsnachweis, Schufa-Auskunft, Gehaltsnachweise sowie Personalausweis benötigt. Mietbeginn ist der 01.05.2026, die Mietdauer beträgt mindestens 3 Jahre.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Herr Nicolas Baitsch steht Ihnen für alle Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- 2025 neue Wärmepumpe von Viessmann
- 2025 neue Klimaanlage mit 5 kW Splitgerät von Panasonic
- Garten mit 2 Terrassen (Nord- und Südausrichtung)
- Wohnzimmer mit Kamin und Granitboden
- Küche mit Einbauküche (mit vermietet werden Siemens-Kochfeld, Spülmaschine, Backofen, Mikrowelle, Dunstabzugshaube, große Gefrier- und Kühlkombi mit Eiswürfelfach)
- Fußböden aus Granit und Nadura
- elektrische Rollläden
- 1 Badezimmer mit Wanne und separater Duschkabine und Waschmaschinenanschluss
- 1 Badezimmer mit Duschkabine
- Zurzeit DSL 250 MBit verfügbar - Glasfaser ist beantragt und in 2026/27 erwartet
- Moderne Netzwerkverkabelung in fast jedem Raum Patchfeld für Netzwerk-, DSL- und Telefonanschlüsse
- SAT-Anschluss und DVB-T2 Verkabelung in Wohnräumen u. Küche
- 2 Kellerräume
- Batterie (Photovoltaikanlage auf dem Dach, Nutzung der Energieerzeugung durch Vermieter)
- Garage + 1 Pkw-Stellplatz
- Wallbox von Alpha ESS für E-Fahrzeug

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt
- > 7 Zimmer

- > 198,56 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004172



Lagebeschreibung:

Weiterstadt-Gräfenhausen verbindet genau das, was Familien heute suchen: ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit dörflichem Charme - und gleichzeitig kurze Wege in die Städte des Rhein-Main-Gebiets. Umgeben von Feldern, Rad- und Spazierwegen genießen Sie hier viel Luft, Grün und Entschleunigung, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Im Alltag punktet der Stadtteil mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und ein breites Angebot an Kinderbetreuung in Weiterstadt sorgen dafür, dass vieles unkompliziert im Tagesablauf funktioniert. Für Schulkinder ist Gräfenhausen besonders attraktiv: Mit der Schloss-Schule (Grundschule) sowie der Hessenwaldschule stehen vor Ort etablierte Schulen zur Verfügung - inklusive Ganztagsangeboten, die berufstätige Familien spürbar entlasten.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Sportvereine, Spielplätze und die naturnahe Umgebung bieten viele Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsame Familienzeit - ob nachmittags mit dem Rad oder am Wochenende draußen in der Natur.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A5 und A67 (Darmstädter Kreuz) sind schnell erreichbar. Darmstadt liegt nur wenige Minuten entfernt, und der Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in etwa 14 Minuten ab Weiterstadt erreichbar - inklusive direkter Anbindung an den ICE-Fernbahnhof am Airport. Frankfurt am Main erreichen Sie - je nach Verkehr - in rund einer guten halben Stunde. Für den ÖPNV gibt es Busverbindungen Richtung Darmstadt sowie zur Anbindung an den Bahnhof Erzhäuser (S-Bahn Richtung Frankfurt/Darmstadt).

Und wenn es schnell gehen soll: Das Shopping- und Fachmarktangebot in Weiterstadt, u. a. rund um das LOOP5, liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Weiterstadt, Gräfenhausen, Braunshardt und Umgebung.

Sie planen den Verkauf Ihrer Immobilie?

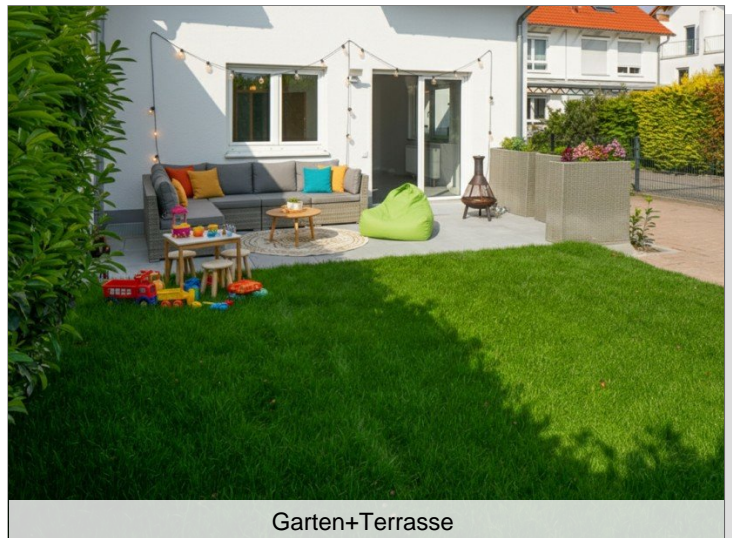
Lassen Sie sich von ImmoProfi Andre Zahedi den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie ermitteln. Wie genau das Ganze funktioniert? Dank unseres innovativen Wertermittlungs-Tools. Der Verkaufspreis ist entscheidend über den Erfolg der Vermarktung Ihrer Immobilie. Wird er zu hoch angesetzt droht ein Preisverfall, da die Nachfrage ausbleibt. Wird der Verkaufspreis zu gering angesetzt, so wurde das Wertpotential Ihrer Immobilie nicht ausgeschöpft. Den marktgerechten Verkaufspreis Ihrer

Immobilie zu ermitteln ist die Aufgabe eines Immobilienprofis. ImmoProfi Andre Zahedi unterstützt Sie diskret und unverbindlich bei der Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Objektbilder:



Hausansicht mit Terrasse



Garten+Terrasse

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
- > Weiterstadt
- > 7 Zimmer

- > 198,56 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004172



Terrasse



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer



Küche inklusive



Wohnküche

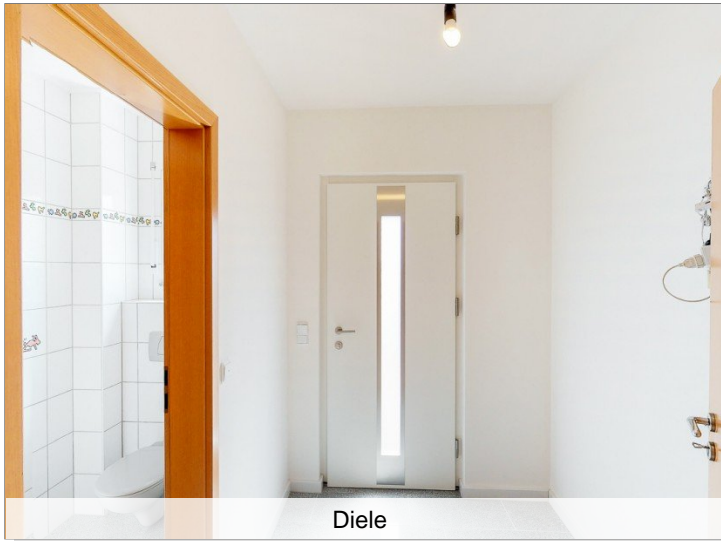


Terrasse 2

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt
- > 7 Zimmer

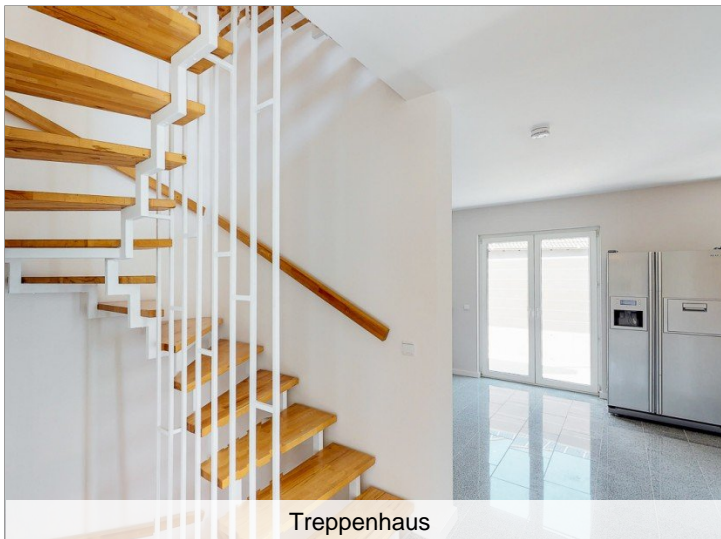
- > 198,56 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004172



Diele



Dachstudio



Treppenhaus



Badezimmer



Dachstudio



Gäste-WC

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt
- > 7 Zimmer

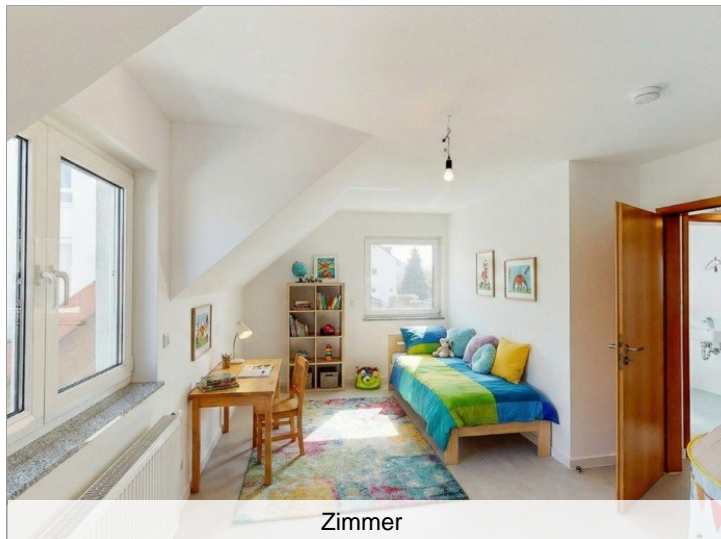
- > 198,56 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004172



Duschbad



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer

> Doppelhaushälfte

> Weiterstadt

> 7 Zimmer

> 198,56 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004172



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,