IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum: Luxus und Natur in perfekter Symbiose

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

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 64665 Alsbach-Hähnlein

Baujahr: 2012

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 209,48 m²

Nutzfläche (ca.): 29,72 m²

Grundstücksfläche (ca.): 273 m²

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 975.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64665 Alsbach-Hähnlein
Baujahr	2012
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	209,48 m²
Nutzfläche (ca.)	29,72 m²
Grundstücksfläche (ca.)	273 m²
Kaufpreis	975.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	67,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-08-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2011
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.12.2023
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

© 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

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie Ihren persönlichen Rückzugsort in den Höhen von Alsbach an der vorderen Bergstraße, einem der begehrtesten und ruhigsten Wohnviertel der Region. Diese atemberaubende Doppelhaushälfte, erstmals 2012 bezogen, thront majestätisch in Hanglage und bietet Ihnen nicht weniger als 209,48 qm purer Wohnluxus auf drei faszinierenden Ebenen.

Bereits beim Betreten der Anlage spüren Sie die Einzigartigkeit dieses Objekts. Ihre Garage wartet sicher und komfortabel mit einem elektrischen Tor auf Sie. Von hier aus empfängt Sie ein einladender Windfang mit Garderobe, gefolgt von einem modernen Duschbad, einem vielseitig nutzbaren Raum, einem Heizungsraum und zusätzlichem Stauraum - alles auf der Straßenebene angeordnet.

Erleben Sie im Gartengeschoss offenes Wohnen par excellence: Ein weitläufiges Wohn- und Esszimmer verschmilzt nahtlos mit einer offenen, hochwertig ausgestatteten Küche. Ein Gäste-WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum vervollkommnen diese Ebene. Aber der wahre Star ist die großzügige Sonnenterrasse. Ausgestattet mit einer elektrischen Sonnenmarkise, öffnet sie den Blick auf die unberührte, grüne Kulisse der Bergstraße, die Ihre Seele baumeln lässt.

Das Dachgeschoss verwandelt Ihre tägliche Routine in ein Erlebnis. Das Hauptschlafzimmer mit separater Ankleide und Einbauschränken präsentiert einen malerischen Ausblick ins Grüne vom eigenen französischen Balkon aus. Als wären Sie in einem Wellness-Retreat, verwöhnt Sie das moderne Tageslichtbad mit einer separaten, großzügigen Dusche und einer integrierten Wellens-Sauna für ultimative Entspannungsmomente. Ein weiterer Raum bietet Flexibilität als Kinderzimmer oder Homeoffice.

Dieses Anwesen definiert den Begriff 'gepflegter Zustand' neu und besticht durch seine makellose und liebevolle Instandhaltung. Ab Dezember 2023 wird Ihr Traum vom perfekten Zuhause Realität.

Für einen persönlichen Einblick in dieses exquisite Domizil und weitere Fragen steht Ihnen Herr André Zahedi gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Unterkellert
- hochwertige Innenausstattung
- Garage im Haus mit elektrischem Tor + Pkw-Stellplatz
- Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- 2-fach-Kunststoffisolierverglasung mit teilweise elektrischen Rollläden und elektrischen Jalousien mit Zeitschaltuhr
- offene Küche mit hochwertiger "Zeyko"-Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte sowie Miele-Einbaugeräten mit Induktionsherd mit Abluft, Spülmaschine, Backofen mit Mikrowelle sowie Kühlschrank
- großer Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise
- großes Tageslichtbad mit Badewanne, große Dusche und Sauna im Bad
- modernes Duschbad mit Fenster
- separates Gäste-WC
- großer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Gartengeschoss
- Sat-Anlage

Lagebeschreibung:

Alsbach-Hähnlein - Ein Lebensraum mit Herz und Charme
Willkommen in Alsbach-Hähnlein, dem malerischen Kleinod im Herzen der südhessischen Bergstraße, wo ländliche Idylle auf moderne Annehmlichkeiten trifft. In einer der begehrtesten Wohngegenden der Region, geprägt durch die atemberaubende Kulisse des Odenwalds und der sanften Hügel des Melibokus, bieten wir Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihr eigenes Zuhause zu finden.
Naturschönheiten, so weit das Auge reicht
+ Die Lage ist ein wahrer Traum für Natur- und Sportbegeisterte. Direkt vor Ihrer Haustür beginnen kilometerlange Wander- und Fahrradwege, die Sie durch dichte Wälder, offene Felder und entlang schimmernder Bäche führen. Die regionale Flora und Fauna bieten nicht nur eine farbenprächtige Kulisse, sondern auch einen Zufluchtsort für all diejenigen, die der Hektik des Alltags entfliehen wollen.
+ Lebendige Gemeinschaft und Lebensqualität
Alsbach-Hähnlein ist mehr als nur eine Adresse; es ist eine Gemeinschaft, die durch ihr vielfältiges Vereinsleben, lokale Veranstaltungen und freundliche Nachbarschaft besticht. Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder binnen kurzer Autofahrt zu erreichen, was diese Gegend besonders für junge Familien attraktiv macht.
+ Optimale Verkehrsanbindung
Die hervorragende Verkehrsanbindung lässt Sie in Windeseile die nahegelegenen Städte wie Darmstadt, Frankfurt oder Heidelberg erreichen. Die Autobahn A5 ist in nur wenigen Minuten erreichbar, und die öffentlichen Verkehrsmittel bieten flexible Möglichkeiten für Pendler und Reisende.
+ Fazit
Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, der sowohl durch seine natürliche Schönheit als auch durch eine hohe Lebensqualität überzeugt, dann ist Alsbach-Hähnlein Ihr ideales Zuhause. Erleben Sie den perfekten Mix aus traditionellem Charme und modernem Komfort in dieser außergewöhnlichen Wohnlage. Wir laden Sie herzlich ein, diesen besonderen Ort selbst zu entdecken.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler 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 Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

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

Terrasse

Sonnenterrasse

Hausansicht Eingang

Sonnenterrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.

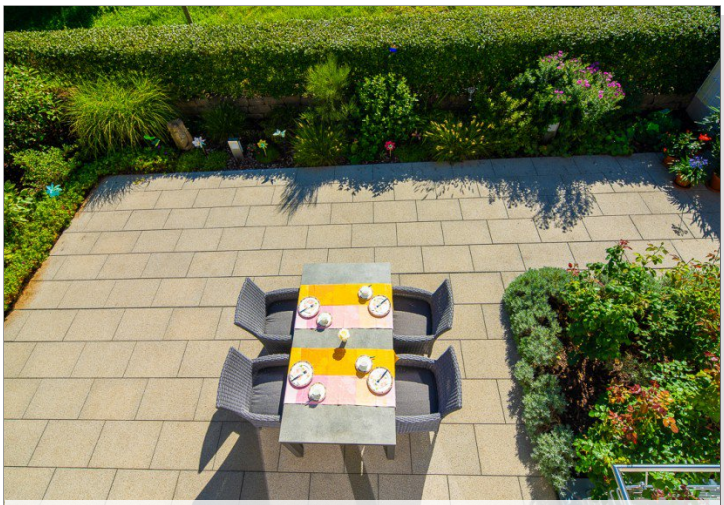
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

Ruhige Wohnlage

Wohn- und Esszimmer



Blick vom Schlafzimmer

Wohn- und Esszimmer

Essbereich

Blick vom Wohnzimmer

© 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

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

Esszimmer

Die offene Küche

Esszimmer

Einbauküche inklusive

Blick von Küche

Blick vom Esszimmer

© 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

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

Treppenhaus im DG

Schlafzimmer mit Ankleide

Schlafzimmer

Schlafzimmer im DG

Blick vom Schlafzimmer-20

Ankleide

© 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

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

Schlafzimmer

Badezimmer

Bad mit Sauna

Schlafzimmer

Die Sauna

Zimmer im DG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

Zimmer im EG

Duschbad im EG

Hauswirtschaftsraum im Gartengeschoss

© 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

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

Ansprechpartner:

Firma

Telefon: +49 (0)6151 599 05-0
E-Mail: portal@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

> Doppelhaushälfte
> Alsbach-Hähnlein
> 5 Zimmer
> 209,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ003706

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