



EXPOSÉ

Exklusive Doppelhaushälfte mit Traumgarten -
Weiterstadt-Braunshardt +RESERVIERT+



5,5 Wochen
RESERVIERT



ECKDATEN

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Adresse: 64331 Weiterstadt / Braunshardt
- Baujahr: 1992
- Zimmerzahl: 6
- Wohnfläche (ca.): 204,75 m²
- Nutzfläche (ca.): 65,30 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 696 m²
- Anzahl Etagen: 2
- Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 855.000,-

> Doppelhaushälfte
> Weiterstadt / Braunshardt
> 6 Zimmer

> 204,75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004163



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64331 Weiterstadt / Braunshardt
Baujahr	1992
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	204,75 m ²
Nutzfläche (ca.)	65,30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	696 m ²
Kaufpreis	855.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	119,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Ab Juni/Juli 2026
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

In ruhiger, begehrter Lage von Weiterstadt-Braunshardt erwartet Sie eine außergewöhnlich gepflegte und exklusiv modernisierte Doppelhaushälfte - ein Zuhause, das Familienleben und Stil perfekt verbindet. Das massiv errichtete Haus (1992) wirkt dank ca. 2,63 m Raumhöhe im Erdgeschoss und ca. 2,57 m im Dachgeschoss angenehm großzügig.

Auf ca. 205,75 m² verteilen sich 6 Zimmer und 2 Bäder - ideal für 2-3 Kinder, Homeoffice und Gäste. Besonders komfortabel ist das wohnwirtschaftlich hochwertig ausbaute Untergeschoss (qualitativ wie Wohnfläche): mit Master-Bedroom, modernem Bad, Ankleide, Büro und maßgefertigten Einbauschränken.

Wichtig: Die Immobilie ist nach WEG aufgeteilt. Die zugehörigen Flächen sind jedoch so zusammengefügt, dass Sie das Gartenrefugium tatsächlich als zusammenhängendes Gesamtgrundstück von ca. 696 m² nutzen - mit viel Privatsphäre und "echtem Grundstücksgefühl".

Das Herzstück ist der traumhaft angelegte Garten mit großer Massivholz-Terrasse (2008 erneuert) und elektrischer Markise. Apfel- und Quittenbaum, Magnolie, ein alter Olivenbaum sowie ein eindrucksvoller Mammutbaum schaffen ein besonderes Ambiente. Bewässerungsanlage, überall Strom, eigener Brunnen, Gewächshaus und hochwertige Gartenhütten bieten Platz zum Genießen und Feiern.

2008 erfolgten umfangreiche Modernisierungen inkl. Untergeschoss-Anbau (genehmigt), Bäder, Schreiner-Türen/Einbauten, exklusiver Küche (Induktion, Backofen-Dampfgarer, Sitzgruppe), geschlossenem Kamin, neuen Wohnzimmerfenstern, LAN-Verkabelung (Cat5) und Alarmanlage. Dachfenster mit solarbetriebenen Rollläden/Fliegengittern, Klimaanlage im DG; 2025 Dach professionell gereinigt und versiegelt. Elektro-Fußbodenheizung, Garage mit Wallbox; Glasfaser im Ausbau.

Frei werdend ab Juni/Juli 2026. Für Fragen und Ihren persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- 1992 Massivbauweise - im Erdgeschoss Raumhöhe 2,63 Meter und im Dachgeschoss 2,57 Meter Raumhöhe
- Aufteilung nach WEG - Grundstück besteht aus 3 Flurstücken. Zwei davon sind 839 qm und davon gehören anteilmäßig 419 qm und ein eigenes 280 qm-Grundstück zu dieser Doppelhaushälfte, das ergibt insgesamt 696 qm Gesamtgrundstück.
- Die Wohnfläche im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind 147,94 qm nach WoFIV + 56,81 qm Wohnwirtschaftlich hochwertig ausbaute Nutzfläche (qualitativ wie Wohnfläche) im Untergeschoss mit Master Bedroom, hochwertigem modernem Badezimmer, Ankleidezimmer, Homeoffice und vielen exklusiven Einbauschränken.
- Heizung: Elektro-Fußbodenheizung
- 2008 aufwendige Modernisierungsmaßnahmen erfolgt: Anbau Untergeschoss Erweiterung mit Baugenehmigung, Bäder erneuert, hochwertige Einbauschränke und Türen vom Schreiner
- 2008 Terrasse aus Massivholz erneuert, mit elektrischer Markise
- 2008 Garten wurde neu gestaltet mit Bewässerungsanlage und überall Strom verlegt. Der Garten hat einen alten Olivenbaum, einen Apfelbaum,

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt / Braunshardt
- > 6 Zimmer

- > 204,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004163



Quittenbaum, und eine Magnolie und einen großen Mammutbaum.

- 2008 eigener Brunnen sowie Gewächshaus und hochwertige Gartenhütten, um zum Beispiel zu feiern
- 2008 neuer geschlossener Kamin
- 2008 neue exklusive Einbauküche mit Induktionsherd, Backofen-Dampfgarer sowie Sitzgruppe in der Küche
- 2008 Fenster im Wohnzimmer erneuert
- 2008 LAN Verkabelung im gesamten Haus Cat5 - Glasfaser ist im Ausbau
- 2008 das Haus Alarm und Video gesichert
- 2008 neue Dachfenster mit Rollläden (solarbetrieben) + Fliegengitter
- 2008 Klimanlage im Dachgeschoss
- 2025 Dach professionell neu reinigen und versiegeln lassen
- 2025 im September wurde das Haus von außen vollständig gestrichen und die Hölzer an dem Dach von außen vollständig instand gesetzt.
- Garage mit Wallbox für E-Fahrzeug

Lagebeschreibung:

Das angebotene Haus befindet sich in Weiterstadt-Braunshardt, einem gewachsenen und familienfreundlichen Ortsteil am ruhigen Rand des Rhein-Main-Gebiets. Hier wohnen Sie angenehm entspannt - mit viel Grün in der Umgebung - und gleichzeitig so angebunden, dass Alltag, Schule und Beruf unkompliziert bleiben.

Braunshardt ist besonders bei Familien beliebt: Kindergärten, Schulen sowie Spielplätze und Sportangebote sind in Weiterstadt und den umliegenden Ortsteilen gut erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken in kurzer Entfernung zur Verfügung. Auch Vereine und Freizeitmöglichkeiten sorgen dafür, dass Kinder schnell Anschluss finden und der Alltag abwechslungsreich bleibt.

Naturliebhaber schätzen die Nähe zu Feldern, Wiesen und Spazier- bzw. Radwegen - ideal für kleine Auszeiten nach der Arbeit, Familienrunden mit dem Fahrrad oder den Sonntagsausflug ins Grüne.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt: Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A67 sowie die Bundesstraßen erreichen Sie Darmstadt, Frankfurt am Main und den Flughafen Frankfurt zügig. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Weiterstadt, Darmstadt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, familiengerechter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der wichtigsten Ziele.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist ImmoProf. Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in

Darmstadt, Weiterstadt, Braunshardt, Gräfenhausen, Schneppenhausen 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 vollständigem Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

Objektbilder:



Doppelhaushälfte in Weiterstadt/OT



Ihr Garten

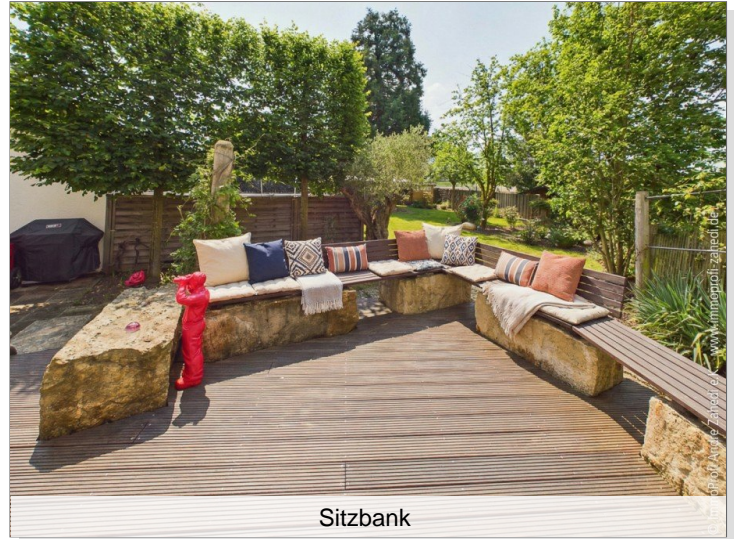
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt / Braunshardt
- > 6 Zimmer

- > 204,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004163



Terrasse



Sitzbank



Blick vom Garten



Ihr Garten



Hausansicht



Ihr Garten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt / Braunshardt
- > 6 Zimmer

- > 204,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004163



Ihr Garten



Sitzecke im Wohnzimmer



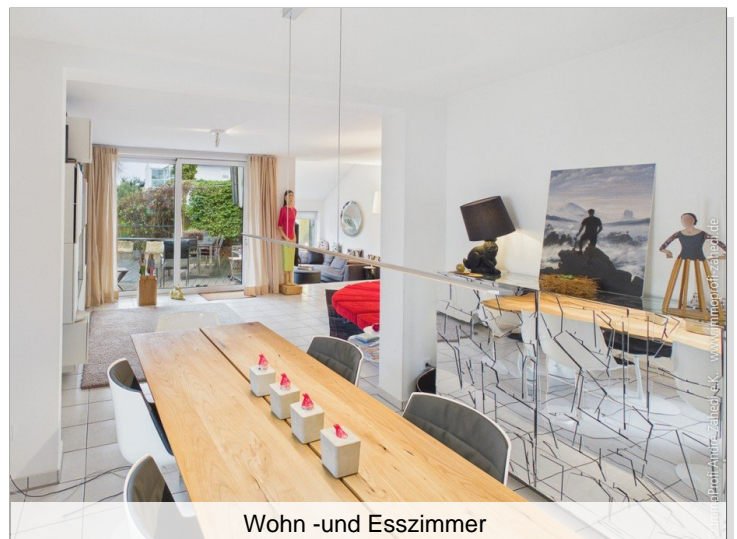
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohn- und Esszimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt / Braunshardt
- > 6 Zimmer

- > 204,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004163



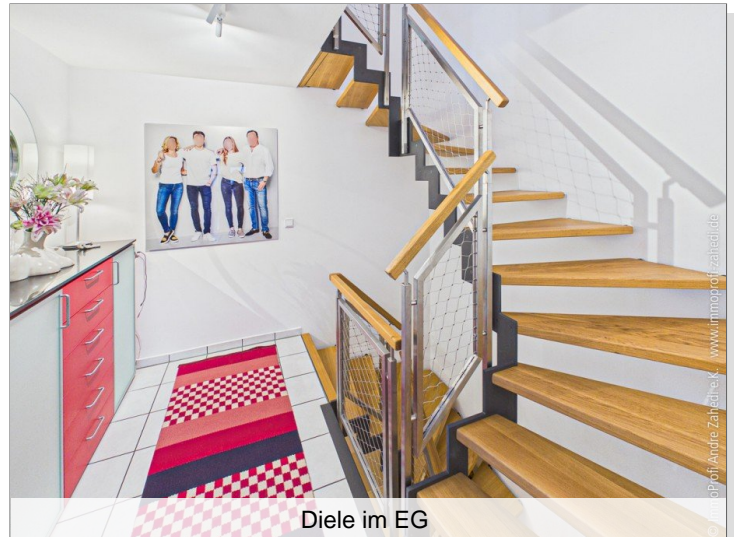
Esszimmer



Wohnküche



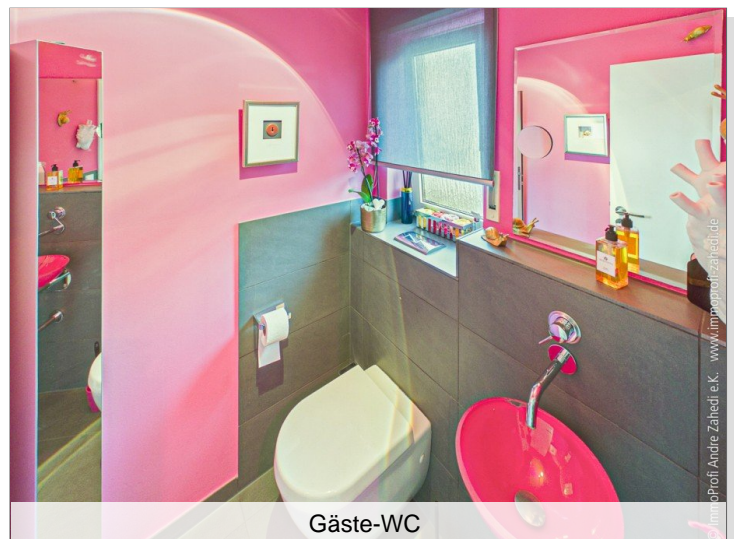
Esszimmer



Diele im EG



Wohnküche



Gäste-WC

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt / Braunshardt
- > 6 Zimmer

- > 204,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004163



Badezimmer im UG



Schlafzimmer im UG



Badezimmer im UG



Homeoffice im UG



Schlafzimmer im UG



Homeoffice + Sport im UG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weiterstadt / Braunshardt
- > 6 Zimmer

- > 204,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004163



Ankleidezimmer im UG



Zimmer im DG



Badezimmer im DG



Zimmer im DG



Badezimmer im DG



Zimmer im DG

> Doppelhaushälfte

> Weiterstadt / Braunshardt

> 6 Zimmer

> 204,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004163



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,