IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Freistehender Atriumbungalow mit Schwimmbad in Darmstadt ++VERKAUFT++

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64289 Darmstadt-Kranichstein
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 254 m²
Nutzfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 892 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Kranichstein
> 7 Zimmer
> 254 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz00002496

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64289 Darmstadt-Kranichstein
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	254 m²
Nutzfläche (ca.)	150 m²
Grundstücksfläche (ca.)	892 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	145 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung freiwerdend
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 %

Objektbeschreibung:

Sie betreten dieses interessante Refugium mit separater Einliegerwohnung durch die Eingangstür. Sie sind zu Hause angekommen und vergessen schnell den Alltag. Auf insgesamt 892 m² Grundstück in beliebter und bevorzugter Wohnlage in Darmstadt-Kranichstein steht dieser freistehende Atrium-Bungalow mit ca. 254 qm Wohnfläche. Viel Freiraum zum Wohnen und Leben. Ihre Privatsphäre ist Ihnen hier mehr als sicher. Sie sind unter sich und neugierige Blicke bleiben vor der Haustür. Lassen Sie sich verwöhnen von einem sonnigen und uneinsehbaren Grundstück mit großer Schwimmhalle, eigener Sauna, großem Innenhof (Atrium), großer Sonnenterrasse, Garage und einem Pkw-Stellplatz. Der offene Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin ist der Treffpunkt Ihrer Familie. Ach ist das schön ruhig hier! Noch mal umdrehen, noch mal einkuscheln in das warme Kissen. Ach, ist das schön ruhig… Die großzügige und offene Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Vorwerk-Einbauküche, grenzt direkt an das offene Esszimmer mit direktem Zugang zum großzügigen Atrium. An warmen Tagen öffnen Sie die bodentiefen Fenster im Essbereich und genießen die herrliche Waldluft. Es gibt hier viel zu entdecken, 3 moderne Bäder, Sauna, separates Familien-WC und alles ist bereits modernisiert. Sind Sie neugierig auf mehr geworden? Wann möchten Sie einziehen?

Ausstattung:

Nähere Infos auf Anfrage.

Schauen Sie sich bitte auch unsere Video-Präsentation an.

Link-Video-Clip:
http://revver.com/watch/1347748

Lagebeschreibung:

Kranichstein ist der jüngste Stadtteil Darmstadts und liegt im Grünen. Im Norden und Osten grenzt das Waldgebiet des ehemals großherzoglichen Wildparks an, im Süden der historische Fasaneriewald und der Bürgerpark Nord, im Westen ausgedehnte Kleingartenanlagen.
Aber nicht nur die Naherholungsmöglichkeiten sind ausgezeichnet – das Einkaufszentrum am See mit „Bürgerhaus am See“, das „Fasaneriezentrum“, die „Erich-Kästner-Schule“ mit bürgerschaftlicher Nutzung, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, das ökumenische Zentrum, Kirchen und Sportanlagen sind als attraktive Versorgungseinrichtungen vorhanden und bieten Raum für verschiedenste Aktivitäten. Nahegelegene Einrichtungen wie das Freibad in Arheilgen, das Nordbad im Bürgerpark und die Eissporthalle ergänzen das Angebot. Das Jagdschloss Kranichstein oder das Weltkulturerbe der Grube Messel sind beliebte Ausflugsziele der Region. Mit der Straßenbahn gelangt man innerhalb von zehn Minuten in die Innenstadt von Darmstadt und weiter zum Hauptbahnhof. Von dort aus hat man Anschluss mit der S-Bahn nach Frankfurt Stadtmitte in nur 30 Minuten. Auch mit dem Fahrrad sind zahlreiche Ziele gut erreichbar, da die Straßenbahn von einem Radweg begleitet wird, der Kranichstein mit den Einrichtungen im Bürgerpark Nord verbindet.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Kranichstein und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Kranichstein
> 7 Zimmer
> 254 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz00002496

Küche inkl. EBK

Wohnzimmer

Badezimmer

© 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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Kranichstein
> 7 Zimmer
> 254 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz00002496

Ansprechpartner:

Verkaufsabteilung

Telefon: 06151-59905-0
E-Mail: info@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

> Einfamilienhaus
> Darmstadt-Kranichstein
> 7 Zimmer
> 254 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz00002496

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

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