IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus in Erzhausen + VERKAUFT+

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

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64390 Erzhausen
Baujahr: 2012
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 154,42 m²
Nutzfläche (ca.): 15 m²
Grundstücksfläche (ca.): 443 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 855.000,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64390 Erzhausen
Baujahr	2012
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	154,42 m²
Nutzfläche (ca.)	15 m²
Grundstücksfläche (ca.)	443 m²
Kaufpreis	855.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	4.00
Sonstiges	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	17,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-08-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2012
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

In begehrter Wohnlage von Erzhausen, eingebettet zwischen Frankfurt und Darmstadt und direkt am Feldrand, erwartet Sie ein Zuhause, das Wärme, Geborgenheit und Nachhaltigkeit vereint. Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 2012 von WOLF-HAUS in hochwertiger, ökologischer Holzbauweise errichtet - einem Traditionsunternehmen, das seit 1902 für Qualität, Beständigkeit und gesundes Wohnen steht. Auf einem sonnigen Grundstück von 443 m² entfaltet sich ein Ort, an dem Familienleben seinen schönsten Ausdruck findet.

Die rund 154 m² Wohnfläche bieten Raum für Träume und gemeinsames Leben: Fünf liebevoll gestaltete Zimmer, eine großzügige Wohnküche mit moderner "Nobilia"-Einbauküche und zwei elegante Tageslichtbäder schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen modern wie behaglich ist. Große Fenster durchfluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick in den gepflegten Garten - ein Paradies für Kinder und ein Rückzugsort für Erwachsene.

Die Haustechnik ist auf Nachhaltigkeit und Komfort ausgelegt: Eine effiziente Luftwärmepumpe sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während die im Juni 2023 installierte Photovoltaikanlage (10 kWp, Speicher 5 kWh, Huawei-Technik) jährlich etwa 8000 kWh Strom liefert - umweltfreundlich, wirtschaftlich und zukunftsorientiert. Eine Wallbox von Heidelberger steht für Ihr E-Auto bereit.

Die große, überdachte Sonnenterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, und der gepflegte Garten mit eigenem Brunnen schenkt Freiheit und Lebensqualität. Ein massiver Carport, ein separater ca. 15 m² großer Abstellraum in Aluminiumkonstruktion sowie weitere drei Pkw-Stellplätze runden das attraktive Gesamtbild ab.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen - es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. Die Übergabe erfolgt nach Absprache, etwa drei Monate nach notarieller Beurkundung. Für alle Fragen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienexperte Herr Nicolas Baitsch zur Verfügung.

Ausstattung:

- WOLF-HAUS steht seit 1902 für nachhaltigen Hausbau in vierter Generation. Das Unternehmen verwendet ausschließlich kammergetrocknetes Holz aus zertifizierter Forstwirtschaft und fertigt formaldehydfreie Wandkonstruktionen selbst - für ein gesundes Raumklima, hohe Energieeffizienzklasse (A+) und langlebige Qualität.
- hochwertige und gepflegte "Nobilia"-Einbauküche mit Induktionsherd, Umluft-Abzugshaube, Backofen mit Dampfgarer, Spülmaschine und Kühlschrank
- Heiztechnik von Stiebel-Eltron - Luftwärmepumpe mit kontrollierter Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung - Fußbodenheizung
- Fenster in 3-fach Kunststoffisolierverglasung.
- Belüftungsanlage mit Pollenfilter, ideal für Allergiker
- PV-Anlage: 10 kWh peak, 5 kWh Stromspeicher. Die Anlage produziert ca. 8000 kWh pro Jahr und wurde im Juni 2023 ans Netz genommen, Auf alle Hardware (Wechselrichter, Speicher etc. von Huawei) besteht entsprechend noch Garantie. Wallbox für Ihren Pkw von Heidelberger.
- große überdachte Sonnenterrasse
- 2 Tageslichtbäder inkl. Bademöbel

© 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
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer inklusive Kleiderschränken
- Eigener genehmigter Brunnen mit Pumpe.
- 2019 großer, hochwertiger Carport Alu-Konstruktion mit vollflächiger Sicherheits-Millchglaseindeckung
- 2019 großer, ca. 15 qm Abstellraum in Aluminiumkonstruktion hinter dem Carport
- insgesamt 4 Pkw-Stellplätze.

Lagebeschreibung:

Dieses Anwesen befindet sich in einer begehrten Wohnlage mit vielen Neubauten in Erzhausen, einer charmanten Gemeinde zwischen Darmstadt und Frankfurt am Main. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft - ideal für Familien mit Kindern, Paare und alle, die eine entspannte Atmosphäre schätzen.

Erzhausen bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent - die S-Bahn-Station ist schnell erreichbar und verbindet Erzhausen direkt mit Darmstadt und Frankfurt. Auch die Autobahnen A5 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine optimale Anbindung an die gesamte Rhein-Main-Region gewährleistet ist.

Naturfreunde und Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Feld-, Wald- und Wiesenflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Freizeitaktivitäten ein. Die ruhige Wohnlage kombiniert die Vorteile des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu den urbanen Zentren - eine perfekte Balance zwischen Stadt und Natur.

Sonstiges:

Als renommierter IVD-Immobilienmakler und BVfi-Mitglied bringt ImmoProfi Andre Zahedi umfassende Erfahrung und Fachkenntnisse im Immobilienmarkt von Darmstadt, Erzhausen und angrenzenden Regionen. Unser exklusiver Alleinauftrag garantiert den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie. Unsere Kunden profitieren von unserem Engagement für herausragenden Kundenservice und unseren fundierten Marktkenntnissen. Als führender Immobilienmakler in der Region begleiten wir Sie bei der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie oder dem Verkauf Ihrer aktuellen Immobilie. Kontaktieren Sie uns heute, um einen Beratungstermin zu vereinbaren und gemeinsam Ihre Immobilienziele zu verwirklichen.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihre Telefonnummer sowie Ihren vollständigen Namen und Adresse. Anfragen ohne diese Angaben können wir leider nicht bearbeiten.

Objektbilder:

Hausansicht von Oben

Blick vom Garten

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

> Einfamilienhaus
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

Überdachte Terrasse

Blick vom Garten

Wohnküche

Blick vom Garten

Wohnzimmer

Blick vom Garten

© 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

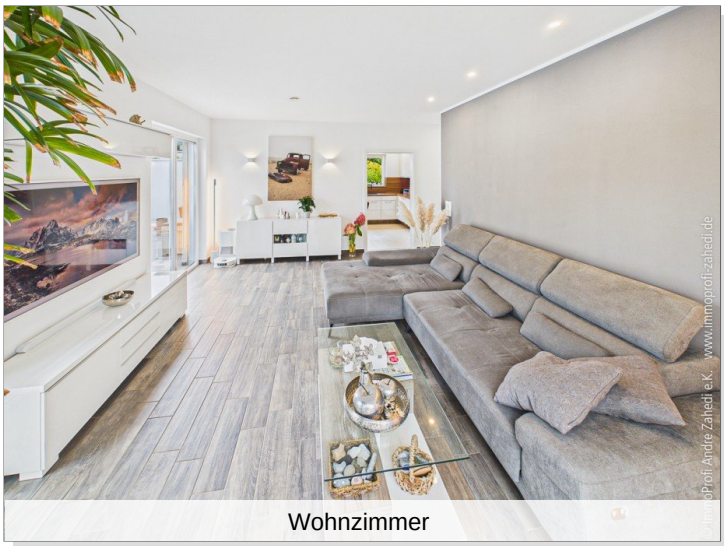
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

Hausansicht von Oben

Wohnzimmer

Überdachte Terrasse



Wohnzimmer

Blick vom Garten

Wohnküche

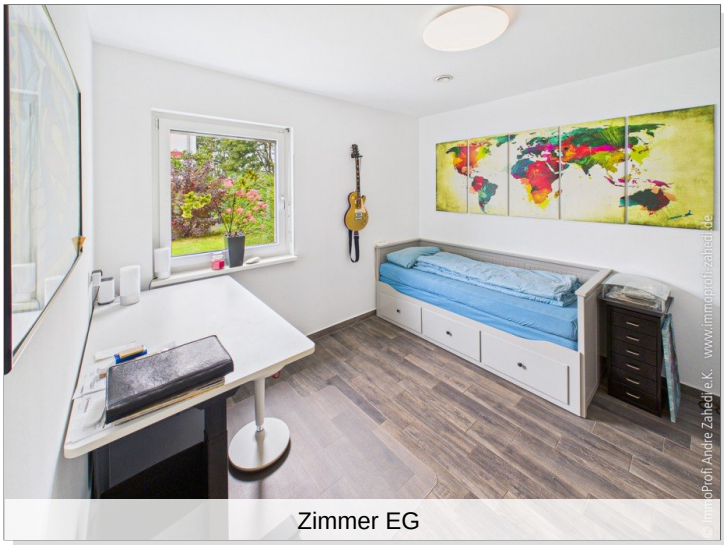
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

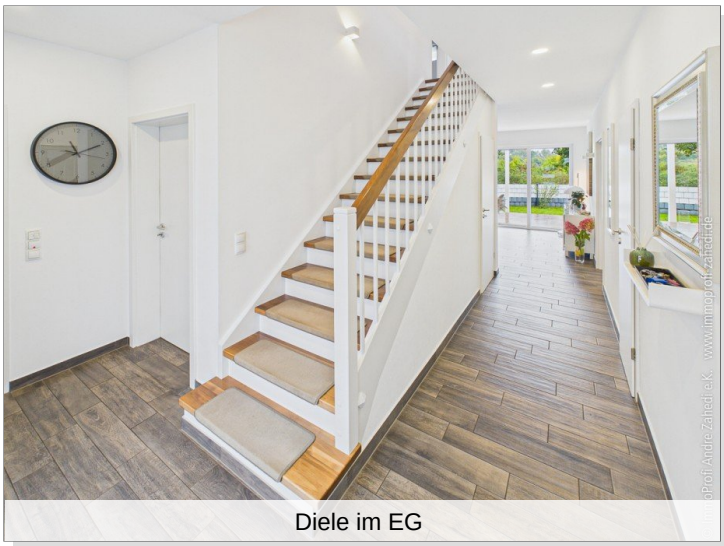
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

Wohnküche

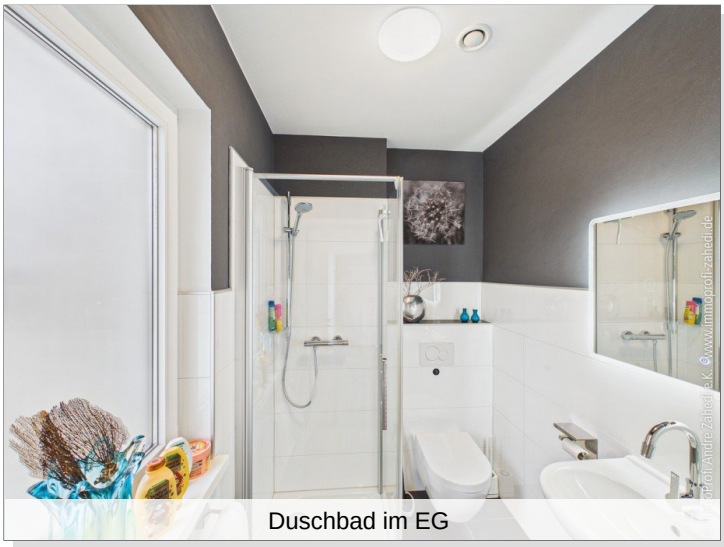


Zimmer EG



Diele im EG

Schlafzimmer im OG



Duschbad im EG

Schlafzimmer im OG

© 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
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

Schlafzimmer mit Ankleide im OG

Zimmer im OG

Ankleide inkl. Schränke

Badezimmer im OG

Zimmer im OG

Badezimmer im OG

© 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
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

Diele im OG

Zimmer im OG

Heizung und Waschküche im EG

© 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
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050
E-Mail: vk@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

> Einfamilienhaus
> Erzhausen
> 5 Zimmer
> 154,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004121

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