IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus in Roßdorf +VERKAUFT+

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

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64380 Roßdorf
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 151,31 m²
Nutzfläche (ca.): 67,29 m²
Grundstücksfläche (ca.): 603 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

VERKAUFT
€ 549.500,-

© 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
> Roßdorf
> 6 Zimmer
> 151,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003020

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64380 Roßdorf
Baujahr	1977
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	151,31 m²
Nutzfläche (ca.)	67,29 m²
Grundstücksfläche (ca.)	603 m²
Kaufpreis	549.500,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	118,70 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1977
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.
Provisionshinweis	Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % 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. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

In ruhiger und beliebter Wohnlage in Roßdorf bei Darmstadt befindet sich dieses solide und massiv gebaute, freistehende Einfamilienhaus aus 1977 – auf einem sonnigen, 603 qm großen Eckgrundstück mit Doppelgarage. In 2008 wurde das Dach erneuert und isoliert. Die Außenwände wurden 2008 mit Vollwärmeschutz versehen und neu verputzt. Die Öl-Zentralheizung wurde in 2012 ebenfalls erneuert. Auf versetzte Wohnebenen bietet Ihnen Ihr neues Zuhause ca. 151 qm Wohnfläche, 6 Zimmer, ein Wohnzimmer mit offenem Kamin, 2 Bäder (in 2011 erneuert), eine große überdachte Sonnenterrasse, eine Küche u.v.m. Kurzfrisitg freiwerdend.

Besuchen Sie zuerst unsere virtuelle 360°-3D-Immobilientour. Bei Gefallen vereinbaren Sie mit uns einen realen Besichtigungstermin mit unserem freundlichen Verkaufsteam. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Eckgrundstück
- versetzte Wohnebenen
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- 2 Bäder (von 2011)
- Dach erneuert und isoliert (von 2008)
- Außenwände mit Vollwärmeschutz und neuer Außenputz (von 2008)
- Meranti-Holzfenster mit Isolierverglasung (von 1977)
- offener Kamin im Wohnzimmer
- neue Öl-Zentralheizung (von 2012)
- Keller und Hobbyraum

Lagebeschreibung:

Roßdorf ist eine Gemeinde mit rund 12.000 Einwohnern im hessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Mit ihrem Ortsteil Gundernhausen ist Roßdorf eine liebens- und lebenswerte Gemeinde mit gut ausgebauter Infrastruktur. In nur 15 Minuten erreicht man die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit Einkaufsmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten. Ebenso lädt der nahegelegene Odenwald zu einem Ausflug ein.

Vielseitige Sport- und Freizeitangebote bieten über 80 Ortsvereine der Gemeinde an. Bei diesem Angebot ist für jeden etwas dabei. Für das breite Sport- und Freizeitangebot stehen den Ortsvereinen 5 Sport- und Kulturhallen sowie ein Bürgerzentrum mit Konferenzräumen zur Verfügung.
Sehr beliebt und im Landkreis Darmstadt-Dieburg einzigartig ist die Eisbahn. Hier kann man in den Wintermonaten zu Musik über das Eis schlittern. Im Sommer lädt dann das Freibad zur Abkühlung ein.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

© 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
> Roßdorf
> 6 Zimmer
> 151,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003020

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr Premium-Immobilienmakler für exklusive Immobilien für Darmstadt, Roßdorf und Umgebung.

Sie planen den Verkauf Ihrer Immobilie?

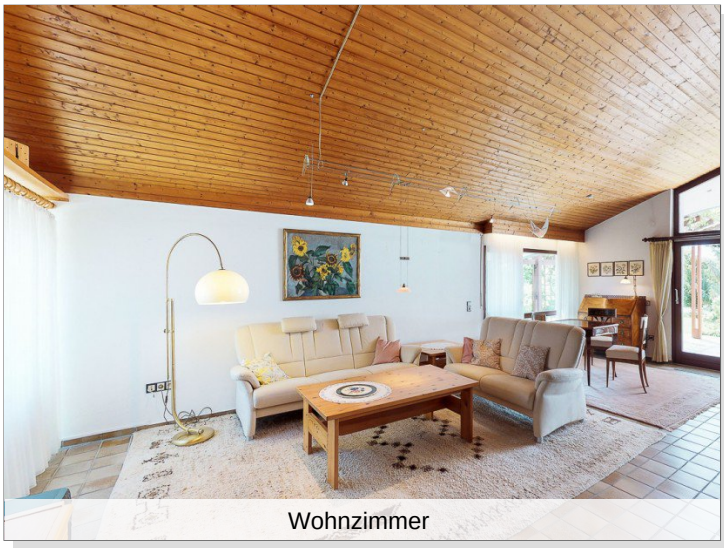
Lassen Sie sich von Immoprofi Andre Zahedi den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie ermitteln. Wie genau das Ganze funktioniert? Dank unseres innovativen Wertermittlungs-Tools. Der Verkaufspreis ist entscheidend über den Erfolg der Vermarktung Ihrer Immobilie. Wird er zu hoch angesetzt droht ein Preisverfall, 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:

Ihr freistehendes Haus

Ruhige Lage Roßdorf

Wohnzimmer



Wohnzimmer

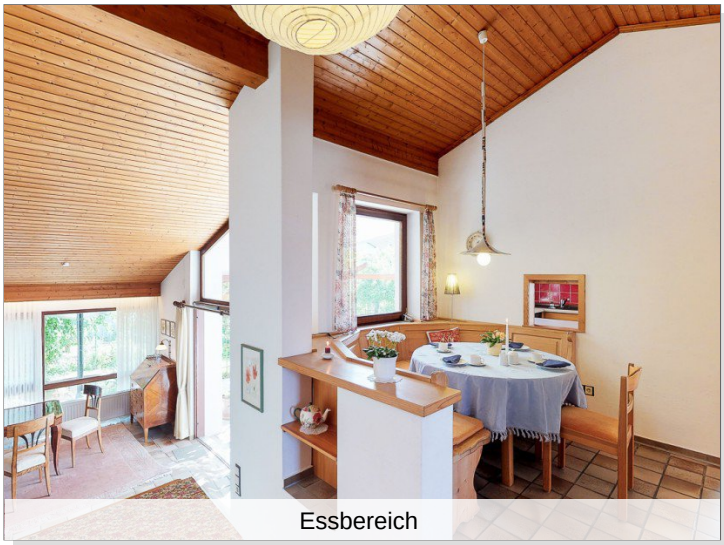
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Roßdorf
> 6 Zimmer
> 151,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003020

Wohn-Essbereich



Essbereich

Wohn-Essbereich

Tageslichbad

Versetzte Wohnebenen

Tageslichbad

© 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
> Roßdorf
> 6 Zimmer
> 151,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003020

Zimmer

© 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
> Roßdorf
> 6 Zimmer
> 151,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003020

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
> Roßdorf
> 6 Zimmer
> 151,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003020

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