IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Ihr Traum vom stilvollen Stadtleben - Dachgeschosswohnung zur Miete!

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 64283 Darmstadt
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 130 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Warmmiete (ca.): 2.100,- €
Anzahl Etagen: 4

VERMIETET
€ 1.800,-

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3,5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ003950

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	64283 Darmstadt
Baujahr	1980
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	130 m²
Nutzfläche (ca.)	6 m²
Kaltmiete	1.800,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Warmmiete (ca.)	2.100,- €
Kaution	3.600,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	131,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2021-06-07
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	01.02.2024

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3,5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ003950

Objektbeschreibung:

Erleben Sie das urbane Leben in seiner schönsten Form in dieser liebevoll gepflegten Wohnung, strategisch günstig im Herzen von Darmstadt gelegen. Nur wenige Schritte entfernen Sie von der pulsierenden Fußgängerzone - ein Spaziergang von gerade mal 3-5 Minuten.

In diesem charmanten 8-Parteienhaus, erbaut im Jahr 1980, finden Sie nicht nur Komfort, sondern auch Bequemlichkeit dank des Aufzugs und der Tiefgarage. Ihre neue Zuflucht im 4. Obergeschoss ist eine elegante 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung, die mit einer großzügigen, nach Westen ausgerichteten Dachterrasse aufwartet. Genießen Sie hier einen malerischen Blick über die Stadt, während Sie die letzten Sonnenstrahlen des Tages einfangen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle, offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit einem einladenden offenen Kamin - perfekt für gemütliche Abende. Die voll möblierte Küche verspricht Freude beim Kochen und das separate Schlafzimmer, die Ankleide, das Bad und der Flur verleihen Ihrem Zuhause ein warmes, gemütliches Ambiente. Das separate Gäste-WC mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort und praktische Möglichkeiten zur Unterbringung von Waschmaschine und Trockner.

Flexibilität wird großgeschrieben: Ein weiteres Zimmer bietet sich ideal als Home-Office oder gemütlicher Gästebereich an. Dieses Mietangebot, das wir im Alleinauftrag betreuen, ist ein wahres Juwel in der Stadt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie Herrn Nicolas Baitsch für weitere Details und einen persönlichen Besichtigungstermin. Seien Sie der Erste, der diese Traumwohnung ab dem 1. Februar 2024 sein Eigen nennt.

Ausstattung:

- Parkettboden
- offener Kamin im Wohnzimmer
- Bad mit Badewanne und Bidet
- Einbauküche
- Einbauschränke im Ankleidezimmer
- große Dachlichtkuppeln in Flur, Küche und Bad
- große Fensterelemente im Wohnzimmer mit elektrischen Rollläden
- Kabel-TV
- Safe
- große Dachterrasse mit Markise und Abstellraum
- Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschine, Trockner und Mangel
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz ist inkludiert
- optional steht ein weiterer Tiefgaragen Pkw-Stellplatz für monatlich Euro 80,- zur Verfügung

Lagebeschreibung:

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Darmstadt - der Stadt, die schnell Ihr Herz erobern wird. Perfekt zugeschnitten auf das urbane Leben, bietet diese Lage unübertroffene Nähe zur belebten Darmstädter Fußgängerzone. Hier vereinen sich idealer Wohnkomfort und zentrale Erreichbarkeit mit der Ruhe und Erholung in nächster Nähe. Genießen Sie die Bequemlichkeit, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und tägliche Erledigungen entspannt zu Fuß zu erreichen. Diese Wohngegend repräsentiert modernes Stadtleben mit einem Hauch von Ruhe und Entspannung - ein perfekter Ort, um sich niederzulassen und zu genießen.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt 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 vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen.

Objektbilder:

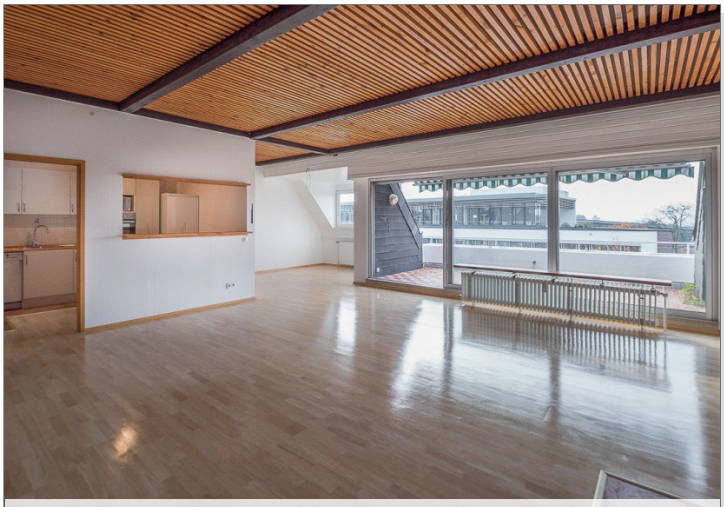
Wohn- und Esszimmer

© 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

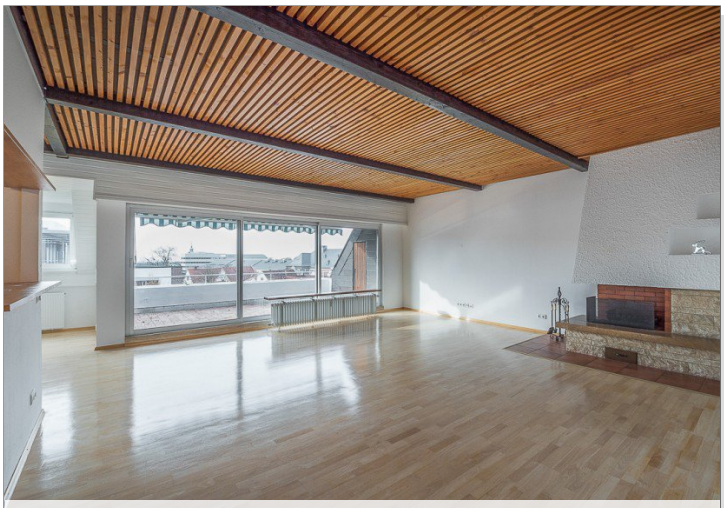
Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3,5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ003950



Wohn- und Esszimmer

Badezimmer



Wohn- und Esszimmer

Badezimmer

Küche-4

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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3,5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ003950

Zimmer

Zimmer

Hausansicht

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3,5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ003950

Ansprechpartner:

Firma

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

> Dachgeschosswohnung
> Darmstadt
> 3,5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ003950

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