IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

# EXPOSÉ

## Fresitehendes EInfamilienhaus mit sep. ELW in Otzberg +VERKAUFT+

ImmoProfi André Zahedi e.K. - www.immoprofi-zahedi.de - visualisierung – teilweise mit KI erst

## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64853 Otzberg / Ober-Nauses
Baujahr: 1986
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 203,23 m²
Nutzfläche (ca.): 179,38 m²
Grundstücksfläche (ca.): 593 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 485.000,-

© 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
> Otzberg / Ober-Nauses
> 8 Zimmer
> 203,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004128

**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 64853 Otzberg / Ober-Nauses |
| Baujahr | 1986 |
| Zimmerzahl | 8 |
| Wohnfläche (ca.) | 203,23 m² |
| Nutzfläche (ca.) | 179,38 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 593 m² |
| Kaufpreis | 485.000,- € |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Dachform | Satteldach |
| Anzahl Garage / Stellplatz | 2 |
| Sonstiges | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 124,55 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis gültig bis | 2034-10-29 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | D |
| Energieausweis Baujahr | 1986 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Anzahl der Einheiten | 2.00 |
| Unterkellert | ja |
| Einliegerwohnung | ja |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| WC | 1 |
| Heizung | Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| Befeuerung | Öl, Elektro |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | sofort |
| Provision für Käufer | 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) |

© 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
> Otzberg / Ober-Nauses
> 8 Zimmer
> 203,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004128

## Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Otzberg/Ober-Nauses, eingebettet in eine wunderschöne Hanglage direkt am Feld und Wald, erwartet Sie ein Ort zum Ankommen und Bleiben. Morgens der Blick ins Grüne, abends die Ruhe der Natur - hier verbindet sich dörfliche Idylle mit echter Lebensqualität.

Das 1986 massiv und vollunterkellert errichtete, freistehende Einfamilienhaus bietet auf großzügigen 203 m² Wohnfläche Raum für Ihre Träume. Die Hauptwohnung mit 144,59 m² empfängt Sie mit einem einladenden Wohn- und Essbereich, in dem ein Kamin an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Die große Wohnküche wird zum Herzen des Familienlebens, das großzügige Tageslichtbad zur privaten Wohlfühloase. Von der sehr großen Sonnenterrasse und dem großen Balkon genießen Sie den freien Blick über Feld und Wald - Momente, die man nicht kaufen, sondern nur erleben kann.

Ein besonderer Vorzug ist die separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit 58,64 m²: ideal für Angehörige, Gäste oder als zusätzliche Einnahmequelle. Insgesamt erwarten Sie 8 Zimmer und 2 Bäder, dazu 179 m² Nutzfläche und eine praktische Doppelgarage im Haus auf einem 593 m² großen Grundstück.

Wer Platz für die Zukunft sucht, wird ihn finden: Im Dachgeschoss der Hauptwohnung wartet ein ca. 45 m² großer Raum - bereits mit Fenstern, Heizkörpern und Dachverkleidung vorbereitet - auf Ihre persönliche Ausbauidee.

Beheizt wird die Hauptwohnung über eine Öl-Zentralheizung (1986) mit Fußbodenheizung und Heizkörpern, die Einliegerwohnung über eine Elektrofußbodenheizung. Das Haus wird sofort frei - Ihr neues Zuhause könnte schon bald Wirklichkeit werden.

Für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin wenden Sie sich bitte an unseren Immobilienmakler Herrn Nicolas Baitsch.

Hinweis: Die angegebene Wohnfläche versteht sich ohne Terrasse und Balkon.

## Ausstattung:

- Massivbauweise
- vollunterkellert
Doppelgarage im Haus
- Öl-Zentralheizung von 1986 in der Hauptwohnung mit Fußbodenheizung und Heizkörpern
- Elektrofußbodenheizung in der 2-Zimmer-Einliegerwohnung
- 8 Zimmer
- 2 Bäder
- große Terrasse sowie großer Balkon
- Ausbaureserve in der Hauptwohnung: Im Dachgeschoss ist ein ca. 45 qm großer Raum zusätzlich zur Wohnfläche bereits mit Heizkörpern und Fenstern und Dachverkleidung vorbereitet.
- Die angegebene Wohnfläche ist ohne Terrasse und Balkon.

++ Hinweis zum virtuellen Homestaging: Einzelne Abbildungen dieses Exposés wurden mittels digitalem bzw. KI-gestütztem virtuellem Homestaging erstellt. Die dargestellte Möblierung und Dekoration dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und gehören nicht zum Kaufangebot. Maßgeblich für den tatsächlichen Zustand der Immobilie sind die Originalaufnahmen sowie die Besichtigung vor Ort.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Ober-Nauses, einem der kleinsten und ruhigsten Ortsteile der Gemeinde Otzberg im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Eingebettet in den nördlichen Odenwald und umgeben von Wäldern, Feldern und Streuobstwiesen genießen Sie hier ein besonders naturnahes und beschauliches Wohnumfeld, das über die Jahre seinen dörflichen Charakter bewahrt hat.

Die etwas abgeschiedene, waldreiche Lage macht Ober-Nauses zu einem idealen Rückzugsort für alle, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen. Zahlreiche Wander- und Radwege durch den Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald beginnen direkt vor der Haustür - so lädt beispielsweise der nahe Naturpark-Parkplatz "Bettelmannsbuch" zu mehreren Rundwanderungen ein. Weithin sichtbar thront die Veste Otzberg als Wahrzeichen der Region über der Landschaft.

Die Nahversorgung sowie die Gemeindeverwaltung, Kindergärten und weiterführende Angebote finden Sie im größten Ortsteil Lengfeld. Von dort besteht über den Bahnhof Otzberg-Lengfeld Anschluss an die Odenwaldbahn mit direkter Verbindung Richtung Frankfurt am Main. Die Kreisstadt Darmstadt sowie die Nachbarstädte Groß-Umstadt und Reinheim sind bequem mit dem Auto zu erreichen - Darmstadt liegt rund eine halbe Fahrstunde entfernt. Die überregionale Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B426.

Insgesamt bietet Ober-Nauses eine gelungene Verbindung aus ländlicher Idylle, intakter Natur und familienfreundlichem Umfeld bei gleichzeitig solider verkehrstechnischer Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

## Sonstiges:

Immoprofi André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt, Darmstadt-Dieburg, Otzberg und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkenntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Otzberg verkaufen möchten oder eine passende

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Otzberg / Ober-Nauses
> 8 Zimmer
> 203,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004128

Immobilie suchen - sprechen Sie uns an. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Termin.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

**Objektbilder:**

Freistehendes EFH + ELW

Luftaufnahme

Wohnzimme rmit Kamin

Blick von Küche

Schlafzimmer

© 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

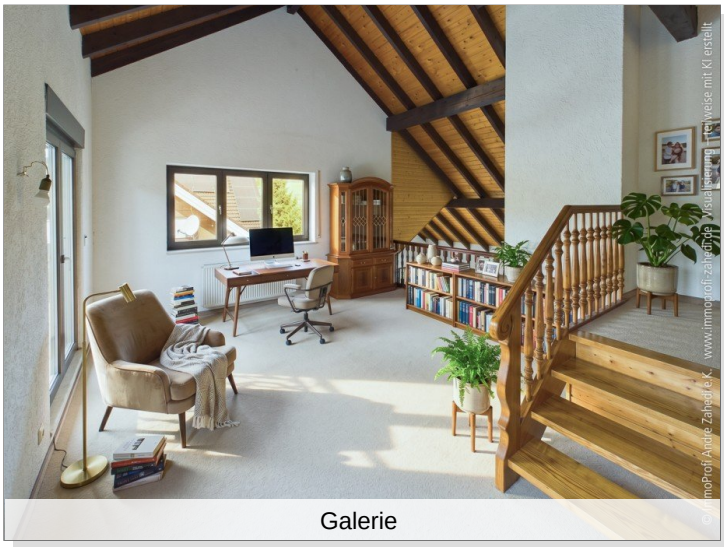
> Einfamilienhaus
> Otzberg / Ober-Nauses
> 8 Zimmer
> 203,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004128

Wohnküche

Zimmer im DG teils ausgebaut

Durchganszimmer um Schlafzimmer

Badezimmer



Galerie

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
> Otzberg / Ober-Nauses
> 8 Zimmer
> 203,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004128

Wohn- u. Esszimmer ELW

Zimmer in ELW

Küche in ELW

Duschbad in ELW

© 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
> Otzberg / Ober-Nauses
> 8 Zimmer
> 203,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004128

**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
> Otzberg / Ober-Nauses
> 8 Zimmer
> 203,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004128

**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