IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Licht, Sonnenbalkon & Wendeltreppe - Ihre Maisonette in DA-Bessungen



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 64285 Darmstadt
Baujahr: 1976
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 106,37 m²
Nutzfläche (ca.): 29,12 m²
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis € 479.500,-

© 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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4 Zimmer
> 106,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004264



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	64285 Darmstadt
Baujahr	1976
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	106,37 m²
Nutzfläche (ca.)	29,12 m²
Kaufpreis	479.500,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	157 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-11-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1976
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.02.2027
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Manche Wohnungen betritt man - und möchte bleiben. Diese 4-Zimmer-Maisonette im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses von 1976 gehört dazu. Sie liegt in ruhiger Wohnlage im beliebten Darmstadt-Bessungen und bietet auf rund 106 m² Wohnfläche viel Raum für zwei bis drei Personen.

Schon beim Hereinkommen fällt der Blick durch den weiten Wohnbereich auf die großzügige Fensterfront. Tagsüber flutet Licht den Raum, und dahinter wartet das Herzstück der Wohnung: der große Sonnenbalkon. Hier beginnt der Morgen mit Kaffee unter freiem Himmel, und laue Sommerabende klingen bei einem Glas Wein mit Blick über das Viertel aus. Der vorhandene Kaminanschluss im Wohnzimmer lädt dazu ein, mit einem neuen Ofen wieder echte Kaminabende zu genießen.

Zum gemeinsamen Essen mit Familie und Freunden gibt es ein separates Esszimmer. Die Miele-Einbauküche von 2014 ist im Kaufpreis enthalten. Durch das Küchenfenster blicken Sie ins Grüne, und morgens fällt die Sonne herein. Ein Tageslichtbad mit Wanne macht diese Ebene komplett.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, Ihren privaten Rückzugsort. Im Schlafzimmer sorgen die holzverkleidete Dachschräge und das Dachflächenfenster von 2015 für Geborgenheit und einen Blick in die Baumkronen. Ein eigenes Tageslicht-Duschbad und die offene Galerie, ideal für Homeoffice, Lesen oder Sport, runden das Obergeschoss ab. An heißen Tagen sorgen zwei Klimaanlagen auf beiden Ebenen für angenehme Temperaturen.

Das massiv gebaute Haus mit 17 Wohneinheiten wird mit einer Gas-Zentralheizung von 2003 beheizt. Die Holzfenster wurden 2025 von außen neu gestrichen. Ein Kellerraum, zusätzliche 22 m² Nutzfläche im Dachboden und ein Tiefgaragenstellplatz bieten Platz für alles, was nicht täglich gebraucht wird.

Die Wohnung ist ab Februar 2027 frei. Für weitere Auskünfte und einen Besichtigungstermin wenden Sie sich gern an unseren Immobilienmakler Herrn Nicolas Baitsch.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- insgesamt 17 Wohneinheiten
- unterkellert
- Ein Tiefgaragenstellplatz inkludiert.
- Kaminanschluss im Wohnzimmer (jetziger Kamin nicht nutzbar)
- 2 Klimaanlagen im 2. OG + DG
- 2 Tageslichtbäder
- "Miele"-Einbauküche von 2014 ist inkludiert
- Fenster Holzisolierverglasung von 1976 - im Jahr 2025 von außen gestrichen
- Dachflächenfenster im Schlafzimmer Dachgeschoss von 2015
- Gas-Zentralheizung von 2003
- Geheizt wird über Heizkörper
- Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzer
- Großer Sonnenbalkon.
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad Dachgeschoss oder im Keller
- 4,84 qm Kellerraum
- zusätzliche 22,32 qm Nutzfläche im Dachboden

© 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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4 Zimmer
> 106,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004264



Hinweis: Einzelne Räume wurden zur besseren Veranschaulichung digital möbliert (Virtual Ki-Staging). Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil des Angebots und dient lediglich der Illustration möglicher Nutzungskonzepte.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in Darmstadt-Bessungen, einem der traditionsreichsten und beliebtesten Wohnviertel der Wissenschaftsstadt. Alt-Bessungen gilt als ältester Teil Darmstadts und hat sich seinen gewachsenen, fast dörflichen Charme bewahrt. Rund um Ludwigsplatz, Bessunger Platz und Bessunger Straße finden Sie inhabergeführte Geschäfte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und gemütliche Kneipen, alles bequem zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, kleinen Wohnstraße abseits des Durchgangsverkehrs. Bis in den Ortskern von Bessungen sind es nur rund 500 Meter. Die Umgebung prägen gepflegte Mehrfamilienhäuser und repräsentative Gründerzeitbauten entlang der Heidelberger Straße.

Ins Grüne kommen Sie schnell: Der Prinz-Emil-Garten mit Schlösschen, Teich und Spielplätzen liegt ganz in der Nähe, der barocke Orangeriegarten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die Ludwigshöhe mit Ludwigsturm und die angrenzenden Waldflächen laden zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren ein.

Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Dienstleister finden Sie in der Nähe. Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Lichtenbergschule und das Schulzentrum Marienhöhe liegen im Stadtteil.

Die Straßenbahnhaltestellen an der Heidelberger Straße erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Von dort geht es schnell in die Innenstadt oder Richtung Eberstadt und Bergstraße. Am nahen Bahnhof Darmstadt Süd halten Regionalzüge Richtung Frankfurt und Heidelberg. Mit dem Auto sind Sie schnell an der B 3 sowie an den Autobahnen A 5, A 67 und A 672.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit viel Grün und kurzen Wegen - ideal für Familien, Paare und Berufstätige, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Sonstiges:

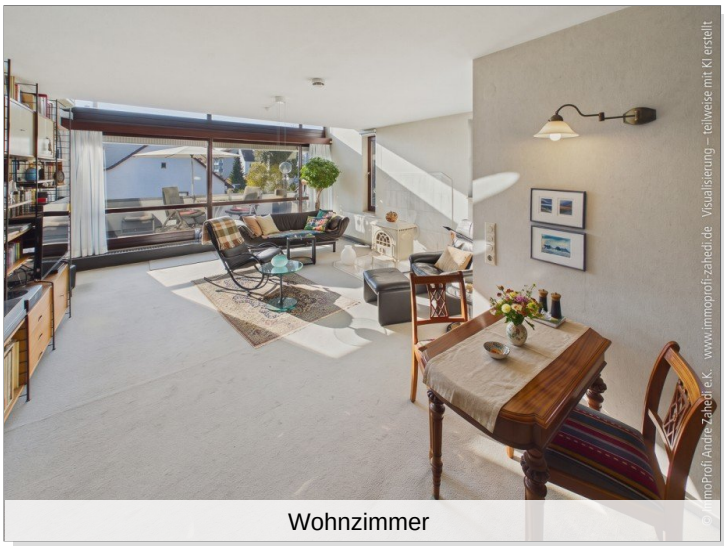
Immoprofi André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt, Bessungen und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkenntnis.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



Hausansicht



Wohnzimmer

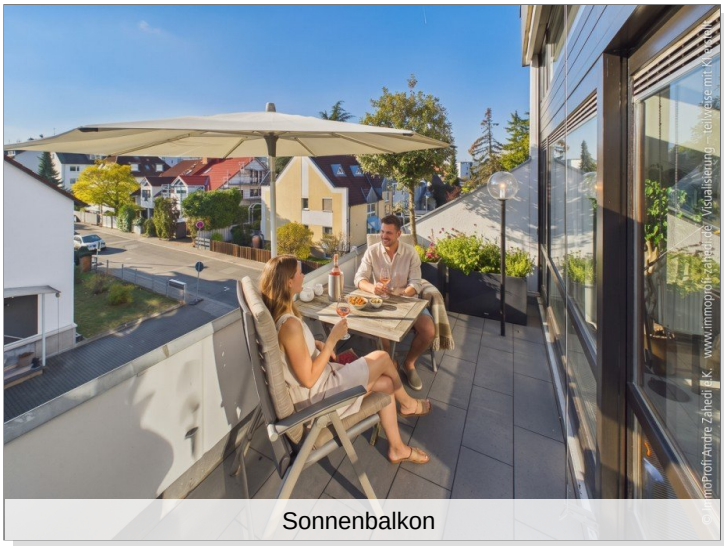
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4 Zimmer
> 106,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004264





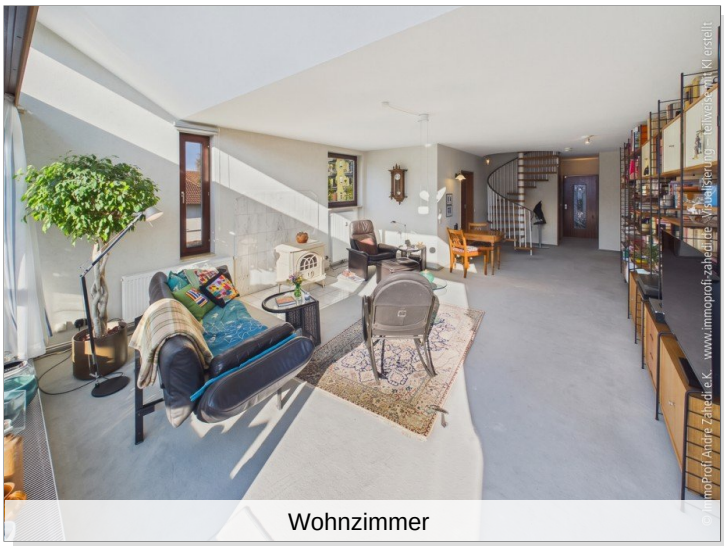
Sonnenbalkon



Wohnzimmer



Hausansicht



Wohnzimmer



Zufahrt zur Tiefgarage



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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4 Zimmer
> 106,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004264





Esszimmer



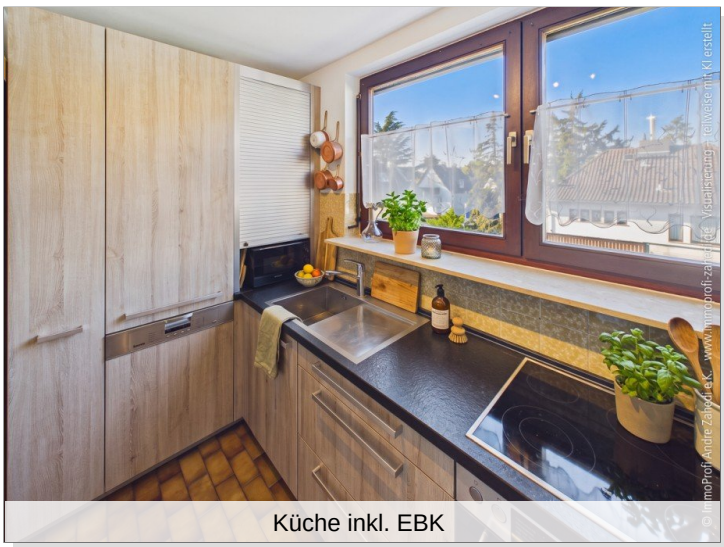
Badezimmer erste Ebene



Küche inkl. EBK



Badezimmer erste Ebene



Küche inkl. EBK



Wendeltreppe ins Dachgeschoß

© 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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4 Zimmer
> 106,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004264





Flur Dachgeschoß



Ankleide



Schlafzimmer im DG mit Ankleide



Duschbad im DG



Schlafzimmer im DG



Zimmer im DG

© 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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4 Zimmer
> 106,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004264





Zimmer im DG

© 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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4 Zimmer
> 106,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004264



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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4 Zimmer
> 106,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004264



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