IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Maisonette-Wohnung mit Sonnenterrasse in Darmstadt-Wixhausen +VERKAUFT+



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 64291 Darmstadt
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 167,57 m²
Nutzfläche (ca.): 59,84 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 448.500,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	64291 Darmstadt
Baujahr	1961
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	167,57 m²
Nutzfläche (ca.)	59,84 m²
Kaufpreis	448.500,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	181,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1978
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Ende Dez. 2026
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Ein Sommerabend auf Ihrer 31 qm großen Sonnenterrasse: Der Grill duftet, Freunde lachen, und hohe Thujen sorgen für eine fast private Atmosphäre. Im Winter knistert das Feuer im offenen Kamin, während warmes Licht über das Fischgrätparkett des rund 39 qm großen Wohn- und Essbereichs fällt. Dieses Lebensgefühl erwartet Sie in dieser 4,5-Zimmer-Maisonette in einem gepflegten Zweifamilienhaus in Darmstadt-Wixhausen.

Auf zwei Ebenen verteilen sich rund 167,57 qm voller Licht und Gemütlichkeit. Die helle Wohnküche mit Nolte-Einbauküche lädt zum ausgiebigen Frühstück ein, der überdachte Balkon zur ersten Tasse Kaffee in der Sonne. Zwei weitere Zimmer bieten Raum zum Schlafen, für Kinder oder das Homeoffice, und das rund 35 qm große Dachstudio wird zum Rückzugsort oder Gästebereich. Zwei modernisierte Tageslichtbäder, eines davon mit Dampfdusche, machen den Alltag komfortabel.

Über eine Außentreppe gelangen Sie von der Dachterrasse direkt in Ihren rund 83 qm großen Garten mit Sondernutzungsrecht. Dort können Kinder im Sommer nach Herzenslust planschen und toben. Eine eigene Garage mit elektrischem Rolltor, ein zusätzlicher Stellplatz und ein Kellerraum runden das Angebot ab.

Besonders beruhigend: Das 1961 erbaute und 1978 aufgestockte Haus wurde über viele Jahre sorgfältig modernisiert. Fenster mit elektrischen Rollläden, Bäder, Türen, Fassade und Terrassenbelag wurden erneuert. Krönender Abschluss ist die im Oktober 2026 komplett erneuerte Viessmann-Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung ist ab Ende Dezember 2026 frei. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und spüren Sie selbst, wie es sich anfühlt, hier anzukommen.

Ausstattung:

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich und umfassend modernisiert:
- Baujahr 1961 und 1978, aufgestockt und erweitert

2012 - BWT-Wasserenthärtungsanlage im Keller
Erneuerung der Nebeneingangstür zur Garage
Einbau eines elektrischen Garagen-Rolltors
Neue Außentreppe von der Dachterrasse in den Garten

2015 -Erneuerung der Wohnungseingangstür
Renovierung der Küche mit neuer Nolte-Einbauküche und neuen Heizkörpern

2016 - Komplettsanierung des Badezimmers im 1. Obergeschoss: neue Sanitärobjekte, Wand- und Bodenfliesen
Zusätzlich Elektrische Fußbodenheizung
Neue Heizkörper und Fenster

2017 - Sanierung der vorderen Hausfassade zum Haupteingang
Neuer Heizkörper im unteren Flur
Neue Fenster im Schlaf- und Kinderzimmer mit elektrisch gesteuerten Rollläden
Neue Fenster im Dachstudio

© 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
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056



2018 - Neue Hauseingangstür
Erneuerung von elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage
Neues Fenster im oberen Treppenhaus

2019 - Komplettsanierung des Duschbads im Dachgeschoss: neue Sanitärobjekte, Wand- und Bodenfliesen
Einbau einer Dampfdusche
Neue Heizkörper
Elektrisch bedienbares Dachfenster

2022 - Renovierung von Wohnzimmer und Treppenhaus
Neue Heizkörper im Wohnzimmer

2024 - Erneuerung des Bodenbelags der Dachterrasse

Oktober 2026 - Komplette Erneuerung der Gas-Zentralheizung (Viessmann)

- 1 × Garage und ein Pkw-Stellplatz
- ca. 83 qm eigenen Garten sowie große Dachterrasse über den Garagen

++ 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:

Lage

Die Wohnung befindet sich in Darmstadt-Wixhausen, dem nördlichsten Stadtteil der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Wixhausen verbindet dörflichen Charme mit allen Vorzügen einer Großstadt: ruhige Wohnstraßen, ein gewachsener Ortskern mit barocker Kirche und eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre prägen das Bild. Felder, Wiesen und Waldflächen beginnen direkt am Ortsrand und laden zu Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden ein.

Für den täglichen Bedarf ist gut gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sowie das umfassende Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot der Darmstädter Innenstadt sind schnell erreichbar. Mit dem GSI Helmholtzzentrum und dem Forschungszentrum FAIR liegt zudem einer der bedeutenden Arbeitgeber der Region in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung

Ein besonderer Pluspunkt ist die hervorragende Anbindung. Vom S-Bahnhof Darmstadt-Wixhausen erreichen Sie den Darmstädter Hauptbahnhof in rund 10 Minuten und Frankfurt am Main mit der S-Bahn ohne Umsteigen in etwa 35 Minuten. Ergänzend verbinden Buslinien Wixhausen mit den benachbarten Stadtteilen und der Darmstädter Innenstadt.

Auch mit dem Auto sind Sie schnell unterwegs: Über die B3 gelangen Sie zügig nach Darmstadt und Langen, die Autobahnen A5 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit liegen Frankfurt, das Rhein-Main-Gebiet und der Frankfurter Flughafen in komfortabler Pendeldistanz.

Fazit

Wixhausen ist ideal für alle, die ruhig und naturnah wohnen möchten, ohne auf eine schnelle Verbindung nach Darmstadt und Frankfurt zu verzichten - eine gefragte Wohnlage für Berufspendler, Paare und Familien gleichermaßen.

Sonstiges:

Immoprofi André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt 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 oder Darmstadt-Wixhausen 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:



Dachterrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056

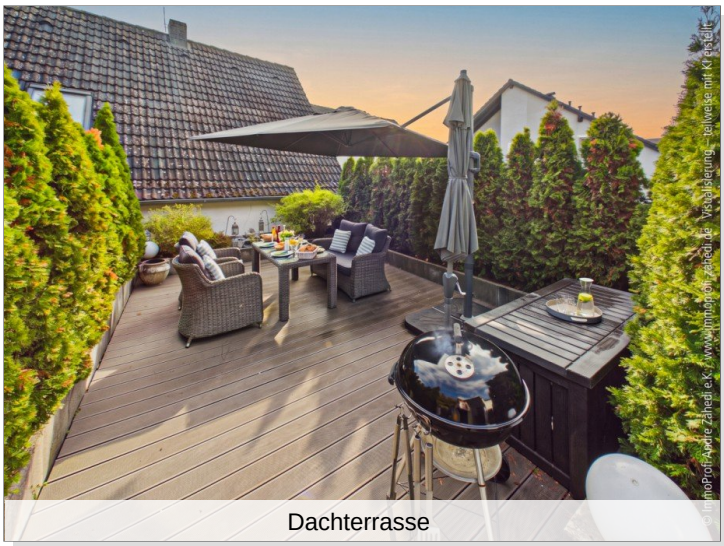




Eigener Garten



Hausansicht



Dachterrasse



Dachterrasse



Wohnzimmer



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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056

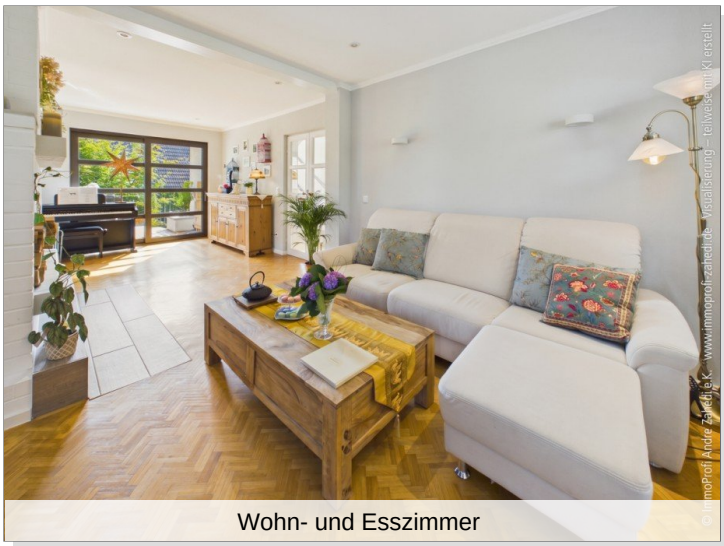




Wohnzimmer



Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnküche inkl. EBK

© 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
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056

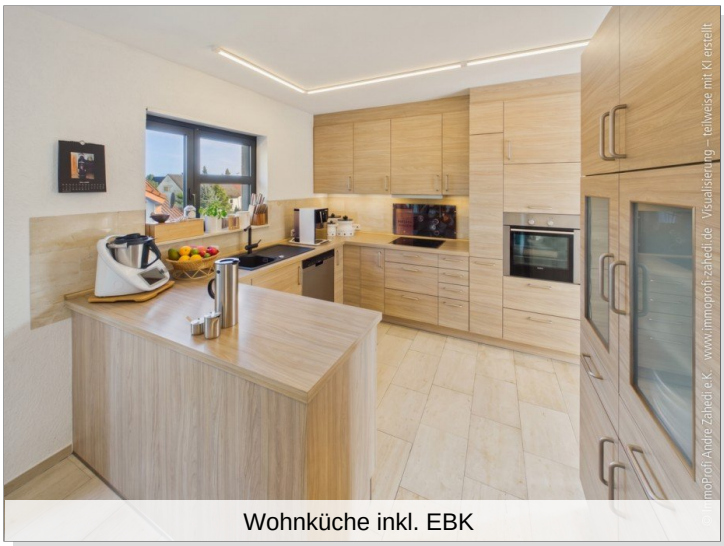




Wohnküche inkl. EBK



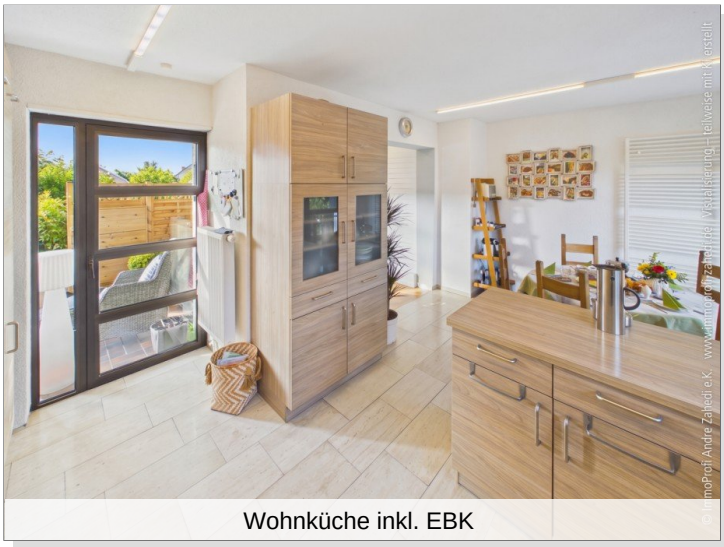
Loggia



Wohnküche inkl. EBK



Diele im 1. OG



Wohnküche inkl. EBK



Schlafzimmer im 1.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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056





Tageslicht Duschbad im 1.OG



Tageslichtbad im DG



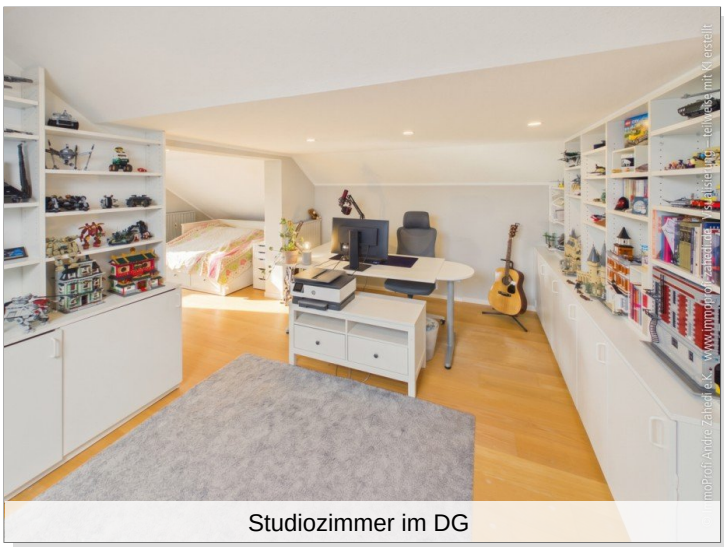
Zimmer im 1. OG



Tageslichtbad im DG



Diele im 1. OG



Studiozimmer 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

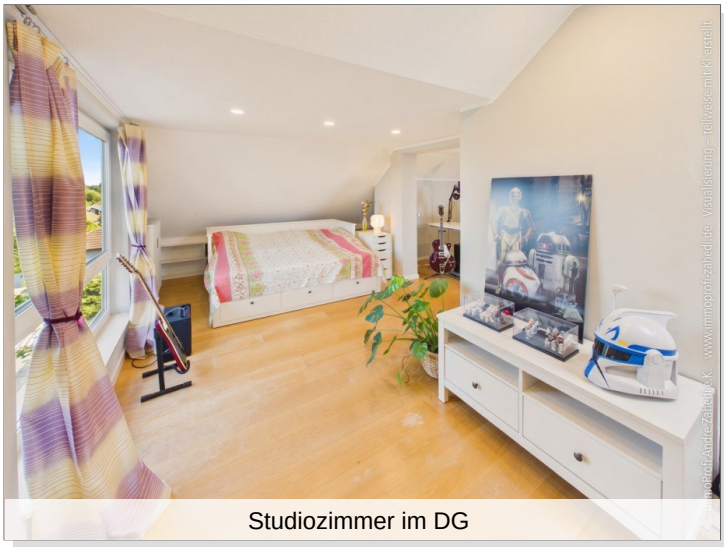
Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Darmstadt
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056





Studiozimmer im DG



Studiozimmer im DG



Studiozimmer im DG



Studiozimmer 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
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056



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
> 4,5 Zimmer
> 167,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004056



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