

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Neubau-Erstbezug: 2-Zimmer-Wohnung in Darmstadt +RESERVIERT+



8 Wohnungen
RESERVIERT

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 64283 Darmstadt

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 59,24 m²

Nutzfläche (ca.): 5 m²

Etage: 4

Anzahl Etagen: 4

Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis
€ 375.000,-**

ImmoProfi André Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Etagenwohnung
> Darmstadt
> 2 Zimmer

> 59,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004176



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64283 Darmstadt
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59,24 m²
Nutzfläche (ca.)	5 m²
Kaufpreis	375.000,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	53,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-12-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Alternativ
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Lichtdurchflutet, hochwertig und sofort beziehbar: Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im 4. Obergeschoss des Ensembles HERZOGHÖFE in Darmstadt wird als Erstbezug übergeben. Bodentiefe Fenster holen viel Tageslicht in die Räume, und der 10,68 m² große Sonnenbalkon ist gleich von zwei Seiten - vom Wohnzimmer und vom

Schlafzimmer - begehbar. Ihr privater Rückzugsort über den Dächern. Hochwertiges Parkett mit Fußbodenheizung, ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, dreifach verglaste Kunststoffenster sowie elektrische Rollläden sorgen für Komfort und ein angenehmes Wohnklima. Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kostet 24.000 EUR inklusive. Das im Effizienzhaus-55-Standard errichtete Ensemble wird über ein Blockheizkraftwerk versorgt und bietet eine Video-Gegensprechanlage sowie einen Aufzug bis in jede Etage. Die Lage im Darmstädter Verlegerviertel überzeugt: sehr gute Nahversorgung, die Innenstadt rund um den Luisenplatz in wenigen Minuten, Hauptbahnhof, Straßenbahn und Bus in unmittelbarer Nähe sowie eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A5, A67 und A672. Ein Zuhause für alle, die zentral und gut vernetzt leben möchten. Die abgebildeten Möbel und die Küche dienen ausschließlich zur Inspiration und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Für einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Erstbezug Juli 2026 - hochwertige Neubauwohnung
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Innenliegendes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Balkon
- Bodentiefe dreifach verglaste Kunststoffenster
- Elektrische Rollläden
- Großer Kellerraum
- 1 Tiefgaragenstellplatz kostet 24.000,- EUR inklusive
- energieeffizienter Effizienzhaus-55-Standard
- Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug bis in jede Wohneinheit.
- Hausgeld 248,90 Euro pro Monat

++ 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:

Diese Neubauwohnung befindet sich in einer gefragten, zentrumsnahen Lage im Darmstädter Westen. Das Quartier verbindet urbanes Flair mit kurzen Wegen: Die Innenstadt mit dem Luisenplatz und ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Kultur ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 2 Zimmer

- > 59,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004176



Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt - der Darmstädter Westen zählt zu den am besten versorgten Stadtteilen der Stadt, mit zahlreichen Supermärkten, Discountern und Fachgeschäften (u. a. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Alnatura und dm) in unmittelbarer Umgebung. Ärzte, Apotheken, Bäckereien sowie die Hochschule Darmstadt runden das Umfeld ab.

Besonders überzeugt die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Hauptbahnhof mit Regional-, Fern- und S-Bahn-Verbindungen (u. a. schnell nach Frankfurt und zum Flughafen) liegt nur wenige Minuten entfernt. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien halten fußläufig, ergänzt durch ein dichtes Netz an Car-, Bike- und Lastenrad-Sharing. Autofahrer schätzen die schnelle Anbindung an die Autobahnen A5, A67 und A672. Eine Lage, die Berufspendler, Studierende und alle, die urbanes Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit schätzen, gleichermaßen begeistert.

Sonstiges:

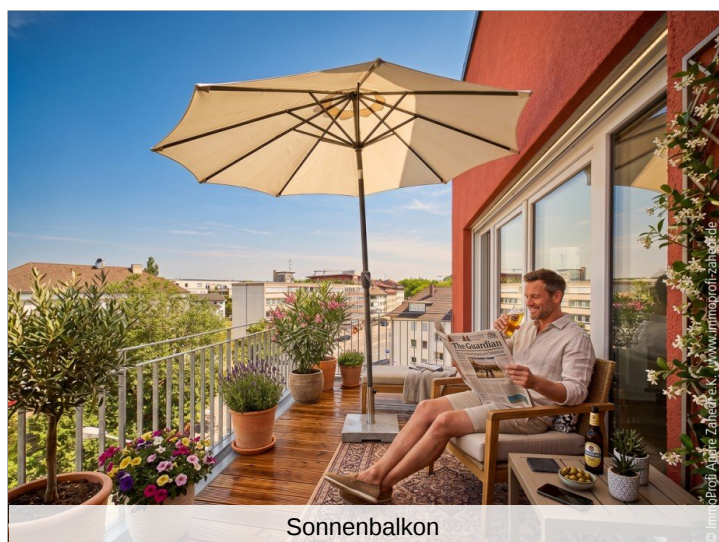
ImmoProfi André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkennntnis. Unsere 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.

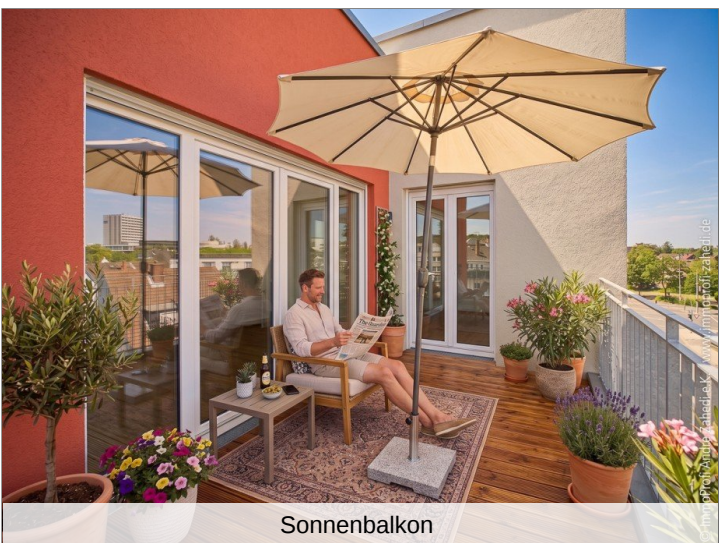
Objektbilder:



Hausansicht



Sonnenbalkon



Sonnenbalkon



Wohn- und Esszimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 2 Zimmer

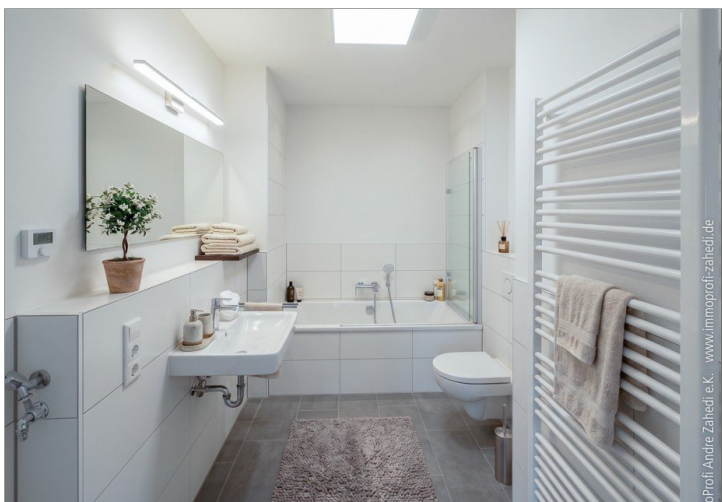
- > 59,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004176



Schlafzimmer



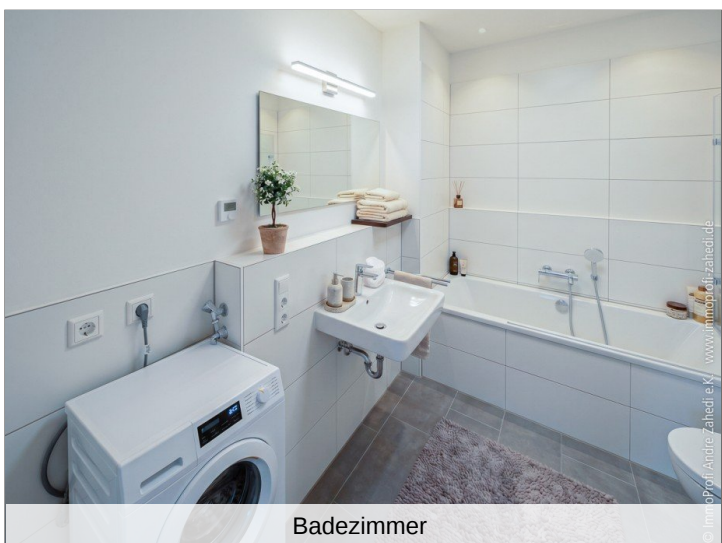
Innenhof



Badezimmer



original_ETW_DA-2



Badezimmer

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 2 Zimmer

> Objektnummer: IZ004176

**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:

> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 2 Zimmer

> 59,24 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004176



AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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 Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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,