



Platz für Familie & Oldtimer: 1-2-Familienhaus mit Scheune und Innenhof



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 64297 Darmstadt / Eberstadt
Baujahr: 1780
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 147 m²
Nutzfläche (ca.): 24,48 m²
Grundstücksfläche (ca.): 360 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 525.000,-**

Immoproti Andre Zahedi e.K.

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

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

> Zweifamilienhaus

> Darmstadt / Eberstadt

> 8 Zimmer

> 147 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004245



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	64297 Darmstadt / Eberstadt
Baujahr	1780
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	147 m ²
Nutzfläche (ca.)	24,48 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	360 m ²
Kaufpreis	525.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Sonstiges	Anzahl 4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1780
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab Ende Dez. 2026
Provision für Käufer	5,95 % (inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

Im alten Ortskern von Darmstadt-Eberstadt in ruhiger Wohnlage erwartet Sie dieses freistehende 1-2 Familienhaus mit ca. 147 qm Wohnfläche auf insgesamt 360 qm Grundstück inklusive einer großen Scheune sowie einer Garage. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer, ein modernisiertes Badezimmer sowie die Küche inkl. Einbauküche. Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohnung mit 5 Zimmern, Badezimmer sowie einer Küche mit Einbauküche. Das komplette Haus wird ab Ende Dezember 2026 frei. Der Innenhof ist ideal für Familien mit Kindern, die ungestört sicher spielen können. Die ehemalige Scheune und Garage mit Grube bieten vielseitige Möglichkeiten für Ihren Oldtimer, Motorräder usw. Wann möchten Sie besichtigen? Herr Nicolas Baitsch steht für Besichtigungstermine zur

Verfügung.

Ausstattung:

- Fachwerkhaus von 1780 - modernisiert ab 1976
- Die Häuser in der direkten Nachbarschaft gelten als bauliches Ensemble unter Denkmalschutz. Diese historische Häuserzeile ist nach § 2 Absatz 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes als Gesamtanlage in das Denkmalverzeichnis eingetragen. Die alten Gehöfte mit ihren Fachwerkgebäuden aus dem 16. bis 18. Jahrhundert prägen bis heute das stadthistorische Bild des Stadtteils.
- Stromleitungen und Sicherungskasten von 1976
- Gas-Zentralheizung erneuert 2023
- Heizkörper überwiegend 1997 erneuert, sonst von 1976
- Dusche + WC im Heizungsraum (Nebengebäude)
- Badezimmer im Erdgeschoss von 2012 mit Badewanne + Dusche
- Badezimmer im 1. OG modernisiert 1997
- Fenster Kunststoffisolierverglasung von 1997
- Große Scheune im Innenhof mit vielen Optionen
- eine Garage
- großer Innenhof mit überdachtem Freisitz
- Die Dächer müssten so ab den 70ern neu eingedeckt sein.

++ 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:

Das Haus liegt im gewachsenen Ortskern von Darmstadt-Eberstadt, dem südlichsten Stadtteil der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Eberstadt verbindet dörflichen Charme mit städtischer Infrastruktur: Historische Fachwerkhäuser, kurze Wege und eine lebendige Nachbarschaft prägen das Umfeld, während das Darmstädter Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar ist.

Alles für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie Cafés und Restaurants befinden sich im Ortszentrum und entlang der Heidelberger Landstraße, größtenteils fußläufig. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Stadtteil vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Straßenbahnlinien verbinden Eberstadt direkt mit der Darmstädter Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Über den Bahnhof Darmstadt-Eberstadt bestehen zusätzlich Regionalverbindungen entlang der Bergstraße. Autofahrer erreichen die A5 und die A67 in wenigen Minuten. Damit sind Frankfurt am Main, der Frankfurter Flughafen, Mannheim und Heidelberg schnell erreichbar, ideal für Pendler in der gesamten Rhein-Main-Neckar-Region.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Darmstadt / Eberstadt
- > 8 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004245



Eberstadt bietet einen hohen Freizeitwert. Direkt vor der Haustür beginnt der Übergang zum Odenwald mit ausgedehnten Wäldern, Wander- und Radwegen. Die Burg Frankenstein, die Modauauen und zahlreiche Naherholungsgebiete laden zu Ausflügen ein. Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und ein aktives Vereinsleben runden das Angebot ab.

Die Lage eignet sich gleichermaßen für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz suchen, wie für Käufer, die das Haus als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung nutzen möchten. Eberstadt zählt zu den beliebten und wertstabilen Wohnlagen Darmstadts.

Sonstiges:

Immoprofi André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt, Eberstadt 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-Eberstadt 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.

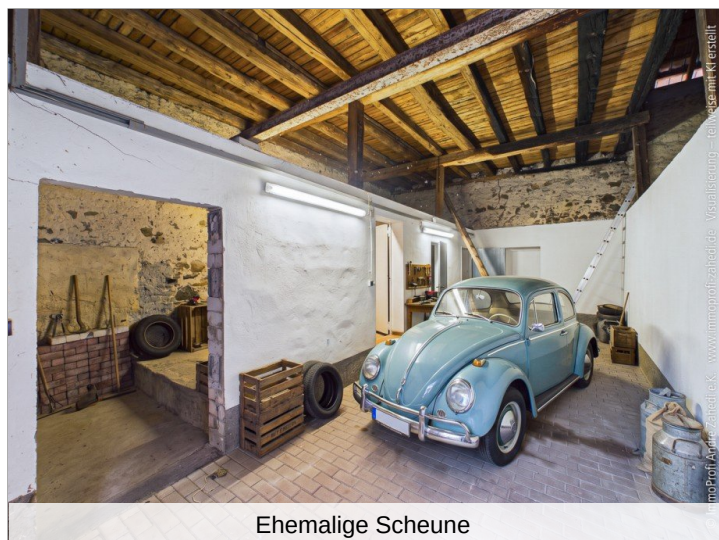
Objektbilder:



Hausansicht Strasse



Innenhof



Ehemalige Scheune



Wohnzimmer im EG

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

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Darmstadt / Eberstadt
- > 8 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004245



Wohn- u. Esszimmer im EG



Küche inkl. EBK im EG



Wohnzimmer im EG



Küche inkl. EBK im EG



Küche inkl. EBK im EG



Zimmer im EG

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt

Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Darmstadt / Eberstadt
- > 8 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004245



Bad im EG



Wohn. u. Esszimmer im 1.OG



Zimmer im 1.OG



Küche inkl. EBK im 1.OG



Wohn. u. Esszimmer im 1.OG



Badezimmer im 1. OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Darmstadt / Eberstadt
- > 8 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004245



Zimmer im DG



Kl. Raum im DG



Zimmer im DG



Zimmer im DG

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Darmstadt / Eberstadt

> 8 Zimmer

> 147 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004245



Ansprechpartner:

Firma Nicolas Baitsch

Telefon: 00496151599050

Mobil: 00491725624021

E-Mail: baitsch@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:

> Zweifamilienhaus
> Darmstadt / Eberstadt
> 8 Zimmer

> 147 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004245



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,