

## Seltene Gelegenheit an der Lichtwiese: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Stil



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 64287 Darmstadt  
Baujahr: 2020  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 150,59 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 6,87 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 895.000,-**

**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

> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 150,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004199



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64287 Darmstadt
Baujahr	2020
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	150,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	6,87 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	895.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	64,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2023-03-07
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	15.07.2026
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

## Objektbeschreibung:

Diese exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung an der Darmstädter Lichtwiese vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein angenehm ruhiges Wohngefühl auf besondere Weise. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2020 fertiggestellten 3-Familien-Architektenhauses, bietet ca. 150,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird

ab Mitte Juli 2026 frei. Damit eignet sie sich ideal für ein Paar mit großzügigem Platzanspruch oder eine Familie mit bis zu zwei Kindern.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den gepflegten und wertigen Charakter der Immobilie. Das elegante Treppenhaus mit dunklen Granitstufen unterstreicht den anspruchsvollen Gesamteindruck. In der Wohnung selbst empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe, dreifach verglaste Fensterelemente, viel Tageslicht und den direkten Zugang zum großen Sonnenbalkon mit Blick ins Grüne begeistert.

Ein echtes Highlight ist die hochwertige Echtholz-Massivküche der Marke Decker aus dem Jahr 2024. Mit Kochinsel, edlen Granitarbeitsplatten, hochwertigen Siemens-Einbaugeräten, Induktionskochfeld, selbstreinigendem Backofen, Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine sowie Weinkühlschrank erfüllt sie höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Die Ausstattung überzeugt bis ins Detail: Hochwertige Holzdielen, elektrische Jalousien, maßgefertigte Einbaumöbel vom Schreiner in der Garderobe sowie weitere hochwertige Einbauschränke im Flur schaffen stilvolle Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

Zwei moderne Tageslichtbäder bieten Komfort für den Familienalltag. Das Hauptbad verfügt über begehbare Dusche, Badewanne und WC, während das zweite Bad mit Dusche, WC sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner überzeugt.

Ein eigener gemauerter Kellerraum sowie ein Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage runden dieses attraktive Angebot ab. Für eine Besichtigung steht Ihnen unser Immobilienmakler Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

## Ausstattung:

- 3-Familien-Architektenhaus - hochwertige Massivbauweise mit Flachdach und voll unterkellert
- Hochwertige Echtholz-Massivküche der Marke "Decker" von 2024 mit Kochinsel, Granitarbeitsplatten, hochwertigen Einbaugeräten der Marke "Siemens", Induktionsherd, selbstreinigendem Backofen, Kühlschrank und Gefrierschrank, Spülmaschine sowie Weinkühlschrank
- bodentiefe Fensterelemente - Kunststofffenster 3-fach verglast mit elektrischen Jalousien
- Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern und zusätzlich Fußbodenheizung in den Bädern und in der Küche
- Garderobe mit hochwertigen Einbaumöbeln vom Schreiner sowie hochwertige Einbauschränke im Flur zwischen zwei Zimmern
- großer Sonnenbalkon (Ostseite)
- Fußboden in hochwertigen Holzdielen
- Zwei modern ausgestattete Tageslichtbäder, die Komfort und Alltagstauglichkeit ideal verbinden. Das großzügige Hauptbad überzeugt mit begehbare Dusche, Badewanne und WC. Ergänzend steht ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung, das zudem über

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 4 Zimmer

- > 150,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004199



praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügt - ein klarer Mehrwert für einen komfortablen Wohnalltag.

- Zur Wohnung gehören ein eigener gemauerter Kellerraum sowie ein komfortabler Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage. Damit stehen sowohl praktische zusätzliche Staufläche als auch ein sicherer und wettergeschützter Stellplatz direkt im Haus zur Verfügung.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen und grünen Wohnlage von Darmstadt-Lichtwiese bzw. Darmstadt-Ost. Das Umfeld ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einer entspannten Nachbarschaft - ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch eine ruhige, lebenswerte Umgebung genießen möchten.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den beliebten Naherholungsbereichen rund um die Lichtwiese, dem Botanischen Garten und dem Vivarium. Spaziergänge, Joggingrunden oder kleine Auszeiten im Grünen lassen sich hier wunderbar in den Alltag integrieren. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Darmstädter Innenstadt, zum TU-Campus Lichtwiese sowie zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Lage bietet damit eine gelungene Kombination aus Ruhe, Grün, guter Infrastruktur und urbaner Nähe. Ein Wohnumfeld, das sowohl für Paare mit Wunsch nach mehr Raum als auch für Familien mit bis zu zwei Kindern sehr gute Voraussetzungen bietet.

## Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler sowie als Landesdirektor für den Bundesverband für Immobilienwirtschaft BvFI ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Lichtwiese, Darmstadt-OST, Woogsviertel und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen.

## Objektbilder:



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

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 4 Zimmer

- > 150,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004199



Küche+Esszimmer

© ImmoProf. Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Wohnzimmer

© ImmoProf. Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Küche+Esszimmer

© ImmoProf. Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Einbauküche inklusive

© ImmoProf. Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Küche+Esszimmer

© ImmoProf. Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Einbauküche inklusive

© ImmoProf. Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 4 Zimmer

- > 150,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004199



Einbauküche inklusive



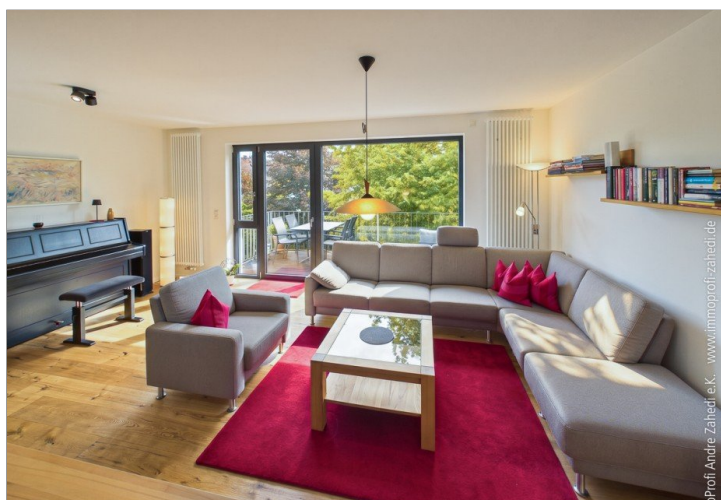
Wohnzimmer



Küche+Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Sonnenbalkon

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 4 Zimmer

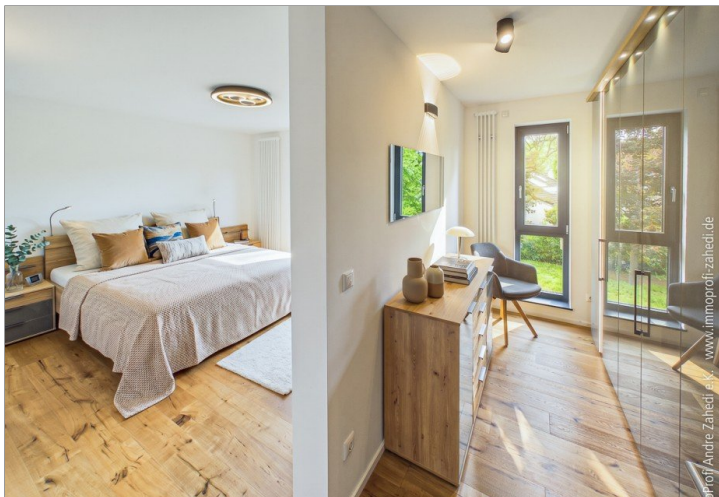
- > 150,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004199



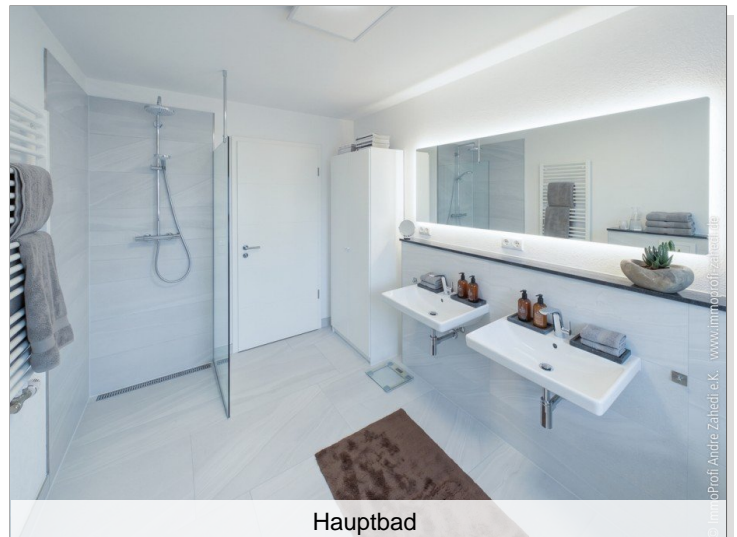
Garderobe links inkl.



Hauptbad



Schlafzimmer



Hauptbad



Schlafzimmer



Duschbad

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 4 Zimmer

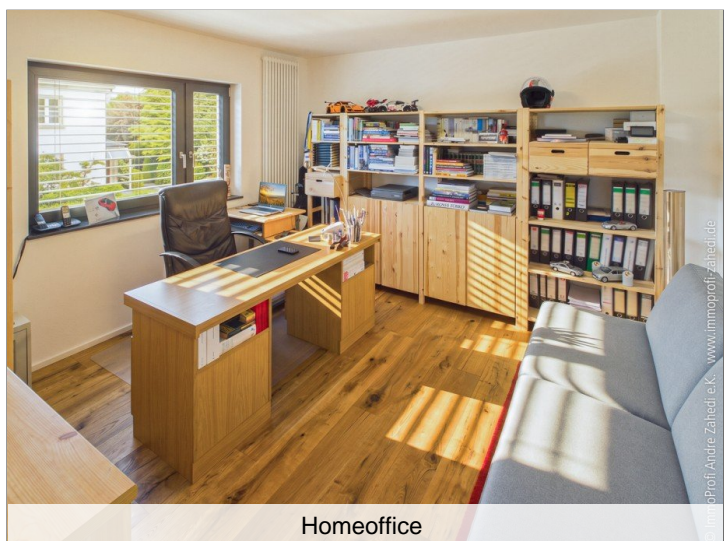
- > 150,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004199



Kinderzimmer



Einbauschränke inkl.



Homeoffice



> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 150,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004199



## 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,