IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Sonniges Wohnglück mit Gartenparadies: Traumhafte Doppelhaushälfte für Ihre Familie

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

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 64291 Darmstadt-Arheilgen
Baujahr: 1953
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 150,78 m²
Nutzfläche (ca.): 117,05 m²
Grundstücksfläche (ca.): 402 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 715.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64291 Darmstadt-Arheilgen
Baujahr	1953
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150,78 m²
Nutzfläche (ca.)	117,05 m²
Grundstücksfläche (ca.)	402 m²
Kaufpreis	715.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	98,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-09-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2016
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	3-4 Monate
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von Darmstadt-Arheilgen erwartet Sie eine charmante, modernisierte Doppelhaushälfte, die auf einem sonnenverwöhnten Grundstück von 402 m² Platz zum Entspannen bietet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 150,78 m² auf zwei Etagen bietet dieses Haus Raum für das perfekte Familienleben: Fünf helle Zimmer und zwei stilvolle Tageslichtbäder lassen keine Wünsche offen. Die Modernisierungen, die von 2004 bis 2021 durchgeführt wurden, verleihen dem Haus einen modernen Charakter und schaffen gleichzeitig eine behagliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche mit Side-by-Side-Kühlschrank wird das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen lassen. Das offene Wohn- und Esszimmer mit Kachelofen, der von der Küche aus beheizt wird, bildet das Herzstück des Hauses - hier verbringen Sie gemütliche Stunden mit der Familie.

Der fast uneinsehbare Garten und die großzügige Terrasse sind ein echtes Paradies: Ob zum Entspannen bei einem guten Buch oder zum Spielen für die Kinder - hier findet jeder seinen Lieblingsplatz im Grünen.

Ein weiteres Highlight ist die große Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie eine zusätzliche Garage mit Schuppen, die direkt vom Garten aus zugänglich ist - ein Paradies für Hobbyhandwerker oder Autoliebhaber.

Die Außenfassade wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen neu gedämmt und verputzt zu werden, hierfür liegen Angebote vor.

Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen - Ihr neues Zuhause könnte schon in 3 bis 4 Monaten nach Vereinbarung bereit für Sie sein. Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Erbaut im Jahr 1953, Ende 60er und 70 erweitert und ab 2004 bis 2021 laufend modernisiert
- Massivbauweise
- Voll unterkellert
- 2004 Klimaanlage in Zimmern zur Straßenseite
- 2012 Dach komplett erneuert und isoliert
- 2016 Gas-Zentralheizung erneuert
- 2021 neue Heizkörper und alle Heizungsleitungen erneuert
- 2021 komplett Innenausbau saniert inklusive Kunststofffenster-3 Fachverglasung mit elektrischen Rollläden
- 2021 "Plana"-Einbauküche mit "Bora"-Induktionsherd, "Gaggenau"-Backofen, "Siemens"-Spülmaschine und Side-by-Side-Kühlschrank mit Anschluss an Trinkwasser (Wasser Zapfen und Eiswürfel für Ihre leckeren Cocktails)
- 2021 Tageslicht Duschbad im Erdgeschoss komplett erneuert
- 2021 Klimaanlage in beiden Zimmern im Obergeschoss zum Garten erneut
- 2021 - Tageslichtbad im Obergeschoss mit Badewanne und separater Dusche sowie Badezimmermöbeln komplett erneuert - Fußboden Fliesen in Holzoptik und Fußbodenheizung
- 2021 komplette Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen und Abwasserohre erneuert
- 2021 kompletter Innenputz sowie Fußböden erneuert

© 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

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

- 2021 Netzwerk CAT7 Kabeln - Sternförmige Verteilung - In allen Wohnräumen Netzwerkdose
- 2021 Ankleidezimmer im Schlafzimmer mit Schränken
- eigener Brunnen
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Insgesamt 3 Garagen, eine Garage mit Schuppen sowie eine Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
- Außenfassade müsste noch neu gedämmt und verputzt werden (dieses ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt und wird vom Käufer auf eigene Kosten je nach Geschmack und Vorstellung übernommen)

Essbereich

Lagebeschreibung:

Arheilgen ist ein wunderbarer Ort zum Leben und Genießen. Als nördlichster Stadtteil von Darmstadt ist es eine Oase der Ruhe und Entspannung, die nur eine kurze 20-minütige Fahrt von der pulsierenden Finanz- und Messemetropole Frankfurt entfernt liegt. Mit dem größten Flughafen Deutschlands in der Nähe ist Arheilgen der perfekte Ausgangspunkt, um die Welt zu erkunden.

Die Verkehrsanbindung ist hier unschlagbar: Eine S-Bahnverbindung nach Darmstadt oder Frankfurt sowie eine hervorragende Bus- und Straßenbahnverbindung in die Innenstadt von Darmstadt machen es einfach, sich fortzubewegen. Die Autobahnanbindung nach Frankfurt, Mannheim und Heidelberg ist ebenfalls ausgezeichnet.

Arheilgen bietet alles, was man sich wünschen kann, um das Leben angenehm zu gestalten. Mit seinen erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, einem Freibad und einem Reitplatz sowie einer Vielzahl von Vereinen, die eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten anbieten, ist es ein Ort, an dem man sich wohlfühlen und das Leben in vollen Zügen genießen kann.

Blick von Terrasse

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und BVFI Mitgleid ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Darmstadt-Arheilgen 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. +++

Hausansicht vom Garten

Objektbilder:

© 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

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

Küche inkl. EBK

Impressionen

Wohn- u. Esszimmer

Küche

Wohn- u. Esszimmer

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

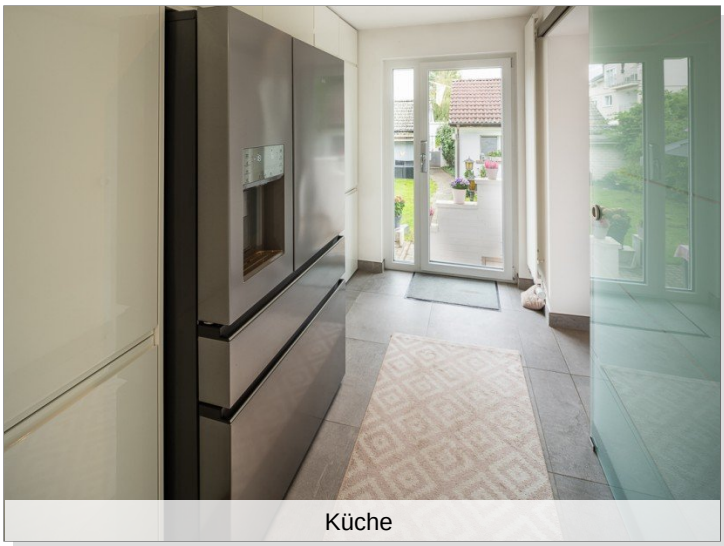
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

Küche

Der Garten mit Blick auf Garagen


Küche

Wohnzimmer mit Kachelofen

Raum neben Küche

Wohn- u. 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

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

Terrasse

Duschbad im EG

Zimmer im EG

Chillen im Garten

Duschbad im EG

DIele im EG

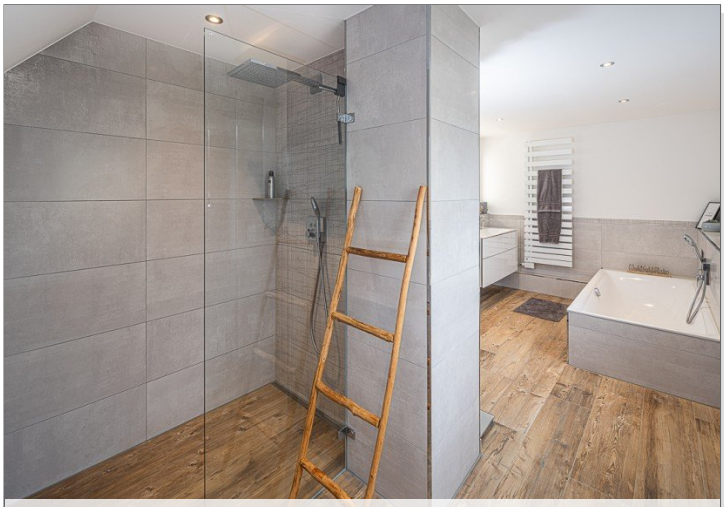
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

Badezimmer im IG



Badezimmer im IG

Badezimmer im IG

Badezimmer im IG

Badezimmer im IG

Schlafzimmer mit Ankleide

© 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

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

Zimmer im OG

Zimmer im 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

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

Ansprechpartner:

Firma

Telefon: +49 (0)6151 599 05-0
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

> Doppelhaushälfte
> Darmstadt-Arheilgen
> 5 Zimmer
> 150,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: iz003996

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