IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

# EXPOSÉ

## Stadtvilla - Ein Lebens(t)raum für Zwei in Erbach +VERKAUFT+

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

## ECKDATEN

Objektart: Villa
Adresse: 64711 Erbach
Baujahr: 2009
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 223 m²
Nutzfläche (ca.): 109 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.303 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

VERKAUFT

© 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

> Villa
> Erbach
> 4 Zimmer
> 223 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz002892e

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Villa |
| Adresse | 64711 Erbach |
| Baujahr | 2009 |
| Zimmerzahl | 4 |
| Wohnfläche (ca.) | 223 m² |
| Nutzfläche (ca.) | 109 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.303 m² |
| Kaufpreis | auf Anfrage |
| Garage / Stellplatz | ja |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro |
| Endenergiebedarf | 18,60 kWh / (m²*a) |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Baujahr | 2009 |
| Unterkellert | ja |
| Objekt ist vermietet | nein |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Elektro |
| rollstuhlgerecht | ja |
| barrierefrei | ja |
| Zustand | neuwertig |
| bezugsfrei ab | Sommer/Herbst 2016 |
| Provision für Käufer | 5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. |
| Provisionshinweis | Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % 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. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig. |

## Objektbeschreibung:

In ruhiger und bevorzugter Wohnlage in Erbach/Odenwald erwartet Sie ein neuwertige freistehende exklusive Einfamilienhaus-Villa mit Doppelgarage und separatem historischem Pavillon. Ideal für ein Paar die es bequem, exklusiv und komfortabel mag.

Ein Haus mit Platz in 4 Zimmern auf 2 Etagen, die sich auf rund 223 m² Wohnen verteilen. Dazu kommt genügend Platz zum Verstauen und andere Möglichkeiten - im Fachjargon so schön "Nutzfläche" genannt. Wie Sie diesen zusätzlichen Raum nutzen wollen, dafür haben Sie sicherlich Ihre ganz eigenen Ideen. Ihre beiden Autos parken winterwarm in der großen Doppelgarage im Haus.

Der Garten ist wahrhaft wundervoll: groß und weit, geschätzte 1.303 qm. Er ist exzellent gepflegt und Gartenfreunde werden ihre Freude darin finden. Dazu ein Gartenhaus - ja ein denkmalgeschützter Pavillon - das müssen Sie gesehen haben! Das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche ist in seinem XXL-Format ein Ort, wo Freunde sich gerne begegnen. Platz genug, sein schönstes Gesicht zu zeigen und mit Möbeln und Wohnstil dem Raum eine ganz besondere Note zu verleihen.

Liebe geht durch den Magen. Hier in dieser Traumküche könnte das gut funktionieren: Freistehender Induktionsherd, hochwertige Markengeräte, optimale Arbeitshöhe, tiefer Stauraum, Schubladen mit selbstschließender Rollschubführung. Und da man Liebe nicht kaufen kann, bekommen Sie dies beim Hauskauf gratis dazu.

Zwei Terrassen mit 136 qm für sonnige Zeiten: Gutenmorgenlaune beim Sommerfrühstück bis in den frühen Abend zum kühlen Afterwork-Drink. Im Dachgeschoss befindet sich der Master Bedroom mit Ankleidezimmer. Das große Badezimmer en suite ist luxuriös und schön gestaltet. Die Fliesen wirken elegant, die modernen Armaturen geben einen Hauch von Besonderheit. Vom Bad sowie Schlafzimmer geht es auf die Sonnenbalkone mit Blick in den eigenen Garten. Freiwerdend ab Spätsommer/Herbst 2016.

## Ausstattung:

- Stäbchenparkettboden in den Wohnräumen im Obergeschoss
- exklusives Badezimmer mit Balkon
- überwiegend bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
- I-Bus Technik im gesamten Haus - Licht, elektrische Rollläden und Musik sind über iPad steuerbar
- Soundsystem fast im gesamten Haus
- Doppelgarage mit elektrischem Tor im Haus
- separates und liebevoll gepflegtes Gartenhaus (denkmalgeschützer Pavillon) inklusive Stauraum für Ihre Gartengeräte
- aufwendige Licht-Installation im Haus sowie außen
- moderne und hochwertige Einbauküche mit Induktionsherd und anderen Markengeräten
- 2 Bäder
- Gäste-WC

© 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

> Villa
> Erbach
> 4 Zimmer
> 223 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz002892e

Nähere Angaben auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lagebeschreibung:

Erbach ist die Kreisstadt des Odenwaldkreises und Zentrum der Elfenbeinschnitzkunst und ist die historische Residenzstadt der Grafen zu Erbach.

Dieser Ort bietet eine sehenswerte Altstadt, mit dem imposanten Barockschloss, dem Altem Rathaus, der Orangerie, dem Lustgarten, dem historischen Städel, dem prächtigen Marktplatz, die spätbarocke evangelische Stadtkirche und liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser.

Nette Cafés, gepflegte Restaurants, urgemütliche Gasthäuser und viele kleine Geschäfte komplettieren das schöne Stadtbild. In Erbach und näherer Umgebung finden sich zahlreiche Kindergärten und Schulen für jeden Bedarf. Neben einer Kindertagesstätte und insgesamt 6 Kindergärten gibt es 2 Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium sowie eine Förderschule für Praktisch Bildbare Schüler.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoprofi Andre Zahedi e.K. ist ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Darmstadt-Dieburg, Erbach und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:

Esszimmer

Traumgarten

Pavillon

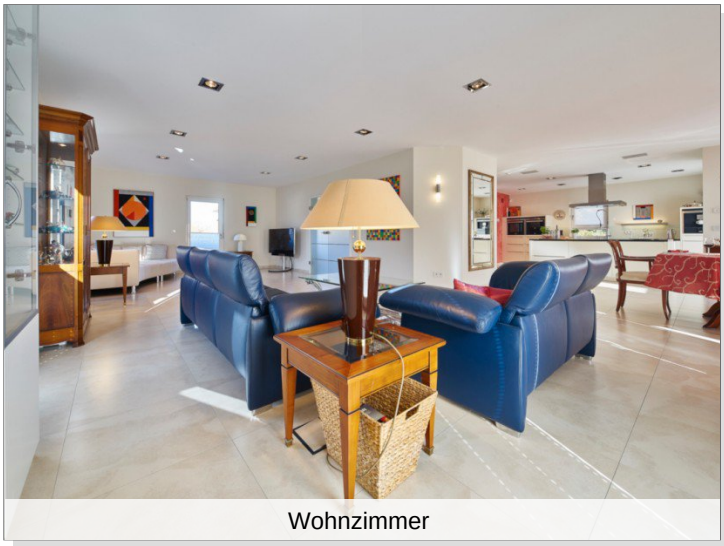
Sonne genießen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

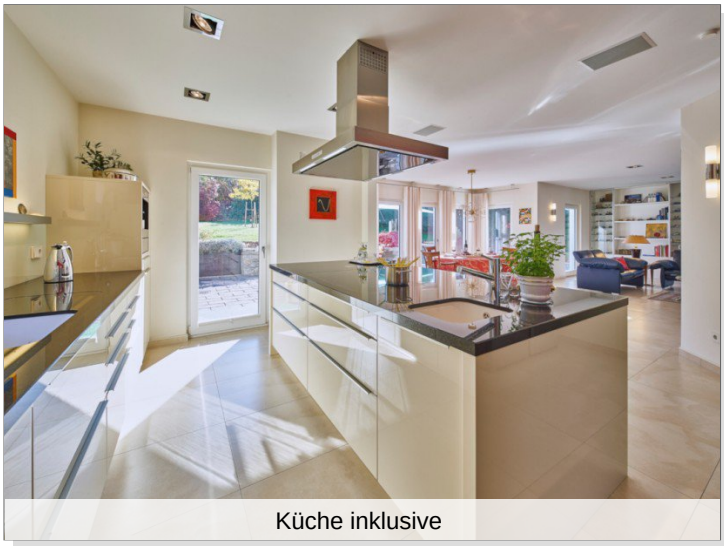
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

# Eckdaten

> Villa
> Erbach
> 4 Zimmer
> 223 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz002892e



Wohnzimmer

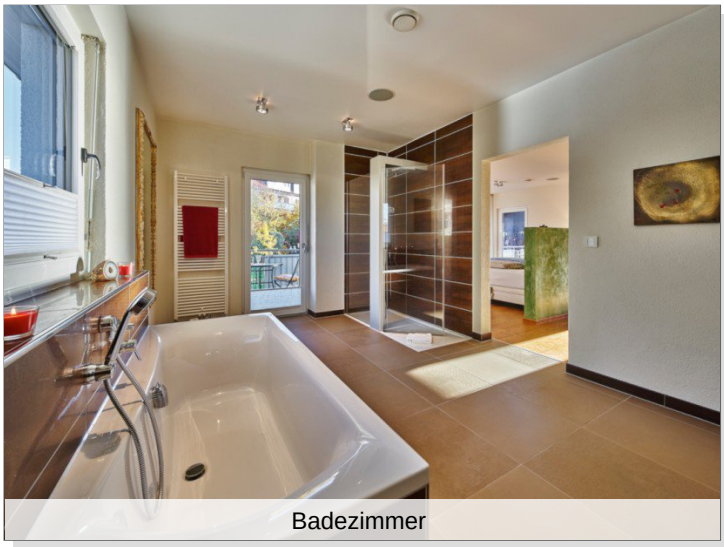


Küche inklusive

Esszimmer

Badezimmer en suite

Offene Küche



Badezimmer

© 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

> Villa
> Erbach
> 4 Zimmer
> 223 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz002892e

Master Bedroom

Repräsentativ Wohnen

Master Bedroom

Pavillon

Eine gute Adresse

Balkon vom Schlafzimmer

© 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

> Villa
> Erbach
> 4 Zimmer
> 223 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz002892e

Ankleidezimmer

© 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

> Villa
> Erbach
> 4 Zimmer
> 223 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz002892e

**Ansprechpartner:**


**Verkaufsabteilung**

**Telefon:** 06151-59905-0
**E-Mail:** info@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

> Villa
> Erbach
> 4 Zimmer
> 223 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz002892e

**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