IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Willkommen in Ihrer kleinen Villa in Rödermark +VERKAUFT+

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 63322 Rödermark / Waldacker
Baujahr: 2004
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 142,66 m²
Nutzfläche (ca.): 53,25 m²
Grundstücksfläche (ca.): 264 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 698.000,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Rödermark / Waldacker
> 5 Zimmer
> 142,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz004084

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	63322 Rödermark / Waldacker
Baujahr	2004
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	142,66 m²
Nutzfläche (ca.)	53,25 m²
Grundstücksfläche (ca.)	264 m²
Kaufpreis	698.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	105,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-06-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	15.06.2026
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Wir sind uns nicht sicher, ob man dieses Schmuckstück überhaupt nur "Haus" nennen darf - vielleicht ist es eher eine kleine, topgepflegte Villa. Aber bodenständig wie wir sind, sagen wir einfach: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

In herrlich ruhiger Wohnlage von Rödermark-Waldacker erwartet Sie dieses 2005 fertiggestellte und von 2016 bis 2024 liebevoll modernisierte Einfamilienhaus. Auf einem sonnigen, fast uneinsehbaren Grundstück von 264 m² bietet es Ihnen nicht nur eine Garage mit Stellplatz davor, sondern vor allem ein Lebensgefühl.

Schon beim Betreten werden Sie spüren, wie harmonisch alles zusammenpasst: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, neuwertiger Einbauküche ist der Mittelpunkt des Hauses. Hier kochen Sie nicht nur - Sie genießen. Das anschließende Wohnzimmer mit Blick in den liebevoll angelegten Steingarten lädt zu entspannten Abenden ein. Ein besonderes Highlight ist der mit Gas betriebene Kaminofen, der an kühlen Tagen eine gemütliche Atmosphäre zaubert.

Mit insgesamt 142,66 m² Wohnfläche und 5 Zimmern bietet das Haus genügend Raum für Familie, Gäste und Hobbys. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, das elegante Tageslichtbad und eine sonnige Loggia, die zum Kaffee am Morgen einlädt. Im Untergeschoss steht Ihnen ein weiterer Raum zur Verfügung - ideal als Gästezimmer, Büro oder Partyraum.

Technisch ist das Haus bestens ausgestattet: weiße Kunststoffsprossenfenster, elektrische Rollläden, eine Garage mit elektrischem Tor und Wallbox - alles durchdacht und auf modernstem Stand.

Kurz gesagt: Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände - es ist ein Ort zum Wohlfühlen, Leben und Genießen. Frei ab Mitte Juni 2026. Für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- 2004 Massivbauweise
- 2004 Fenster Kunstoffisolierverglasung teilweise mit innenliegenden Sprossen
- 2022 neue moderne Gaszentralheizung von Viessmann, steuerbar über Smartphone, Fußbodenheizung im EG+OG , im Untergeschoss Heizkörper
- Glasfasertapeten
- 2023 Photovoltaikanlage - PV-Anlage 5,04 kWp Modell E3DC S10 SE, Batterieenergie 8,4 kWh mit - Wallbox über Smartphone steuerbar
- 2020 neue hochwertige Haustür (Sicherheitstür)
- 2020 neue 3 × Außen-Geländer aus VA-Edelstahl
- 2004 elektrische Kunststoff-Rollläden im EG
- 2020 im 1. OG neue Aluminium-Rollläden, über Smartphone steuerbar
- 2020 je 1 x Glastüren im EG +OG
- 2019 neue Badmöbel sowie Sanitäranlagen Bad und Gäste-WC
- 2005 Gäste-WC
- 2022 Terrasse erneuert
- 2021 neue Sonnemarkise
- 2020 Garten neu angelegt

© 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

> Einfamilienhaus
> Rödermark / Waldacker
> 5 Zimmer
> 142,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz004084

- 2023 Stellplatz vor Garage und Hauseingang neu gepflastert
- 2016 Alarmanlage - Alarmanlagemeldung über Smartphone
- 2016 neue exklusive und hochwertige Einbauküche
- 2020 Neue Granitarbeitsplatten in der Küche
- Internet: Glasfaseranschluss verlegt ins Haus bis 1.000 Mbit
- Gasbetriebener Kaminofen im Wohnzimmer

Lagebeschreibung:

Willkommen in Rödermark-Waldacker - einem charmanten Ortsteil, der das Beste aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe vereint. Hier genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend mit freundlichen Nachbarn und viel Grün vor der Haustür. Waldacker ist umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern, die zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden im Freien einladen.

Dennoch sind Sie bestens angebunden: Über die B45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Dieburg, Rodgau oder Offenbach - und auch Frankfurt ist nur eine kurze Autofahrt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und Sportvereine befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders komfortabel.

Rödermark-Waldacker ist ein Ort, an dem man ankommt, durchatmet und sich sofort zuhause fühlt - perfekt für alle, die naturnah wohnen und trotzdem gut vernetzt sein möchten.

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, Darmstadt-Dieburg, Rödermark, Rodgau. Frankfurt und Kreis Offenbach sowie 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 vollständigem Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen.

Objektbilder:

Wohnzimmer mit Kamin

Einfamilienhaus Rödermark

Hausansicht mit Garage

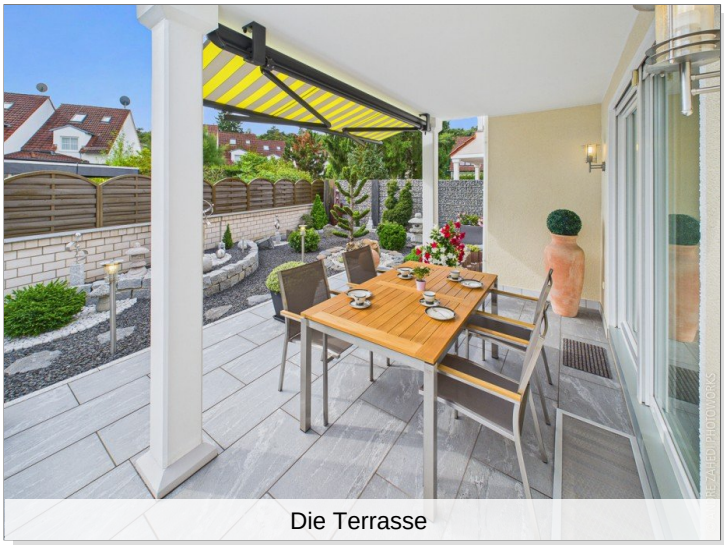
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

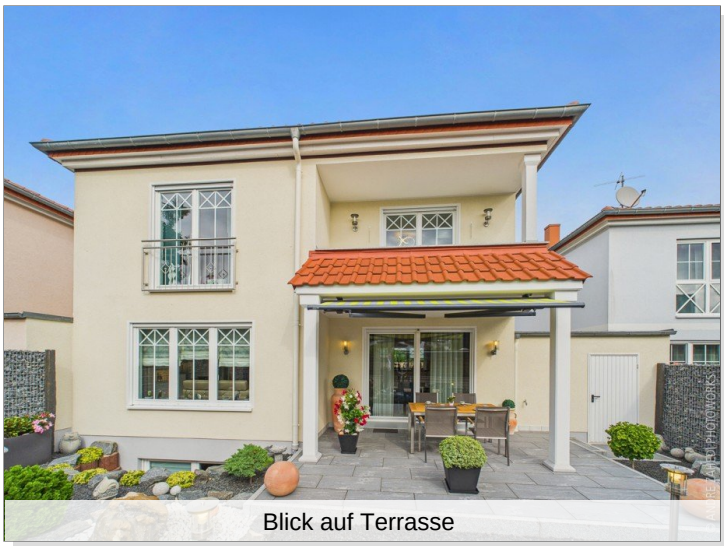
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Rödermark / Waldacker
> 5 Zimmer
> 142,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz004084

Gartenansicht

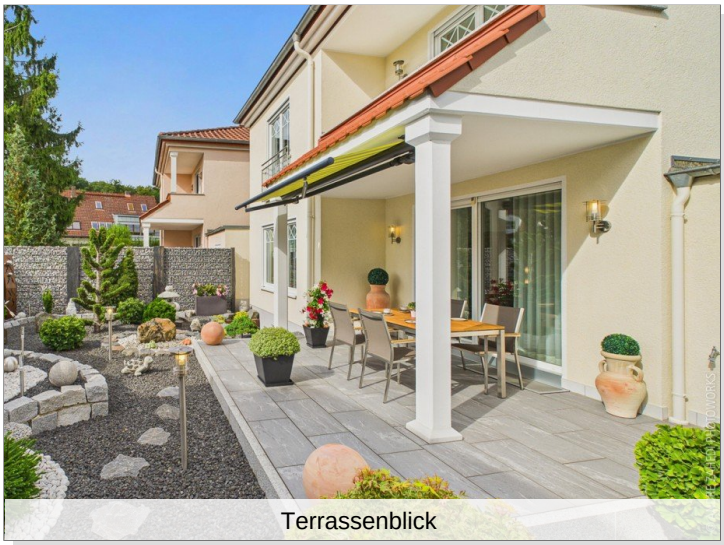


Die Terrasse

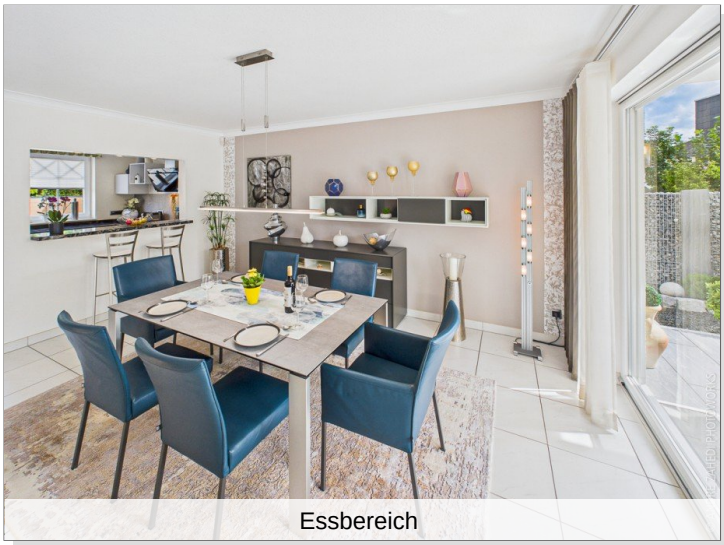


Blick auf Terrasse

2. Wohnzimmer im Sommer



Terrassenblick



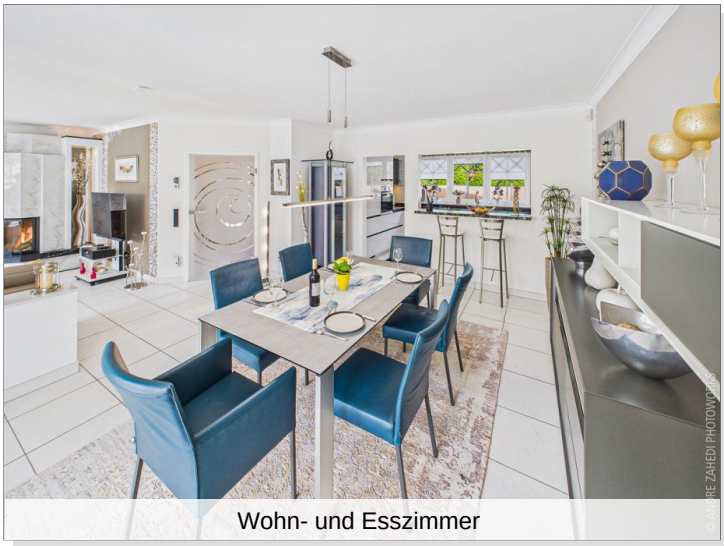
Essbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

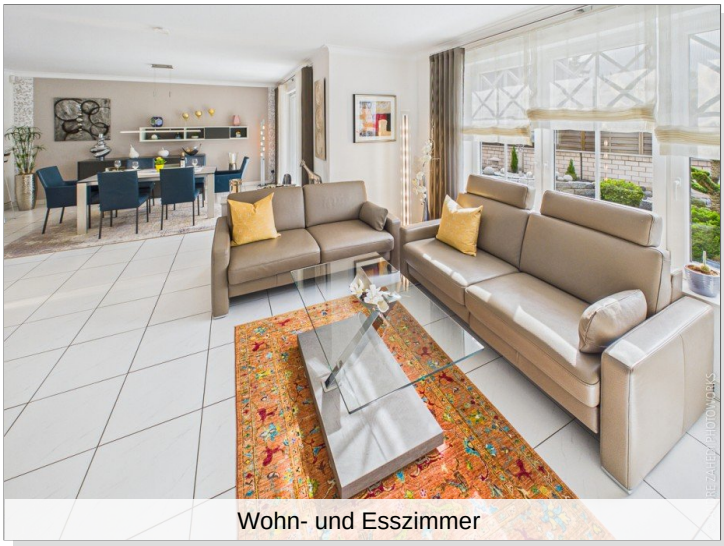
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

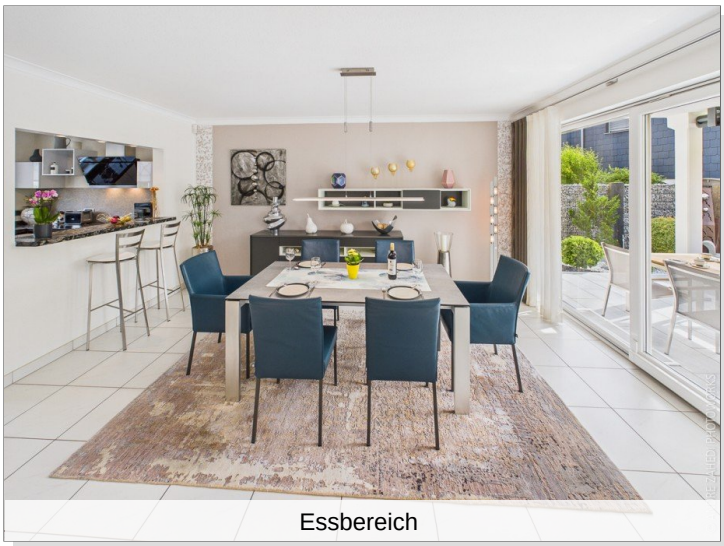
> Einfamilienhaus
> Rödermark / Waldacker
> 5 Zimmer
> 142,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz004084



Wohn- und Esszimmer

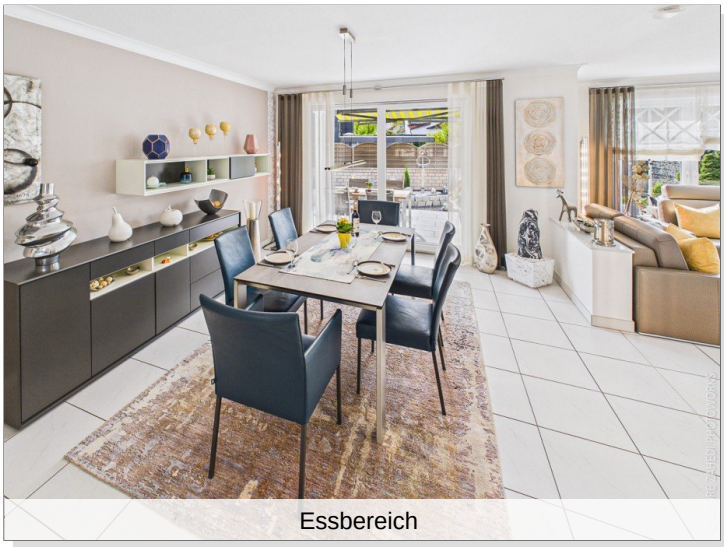


Wohn- und Esszimmer

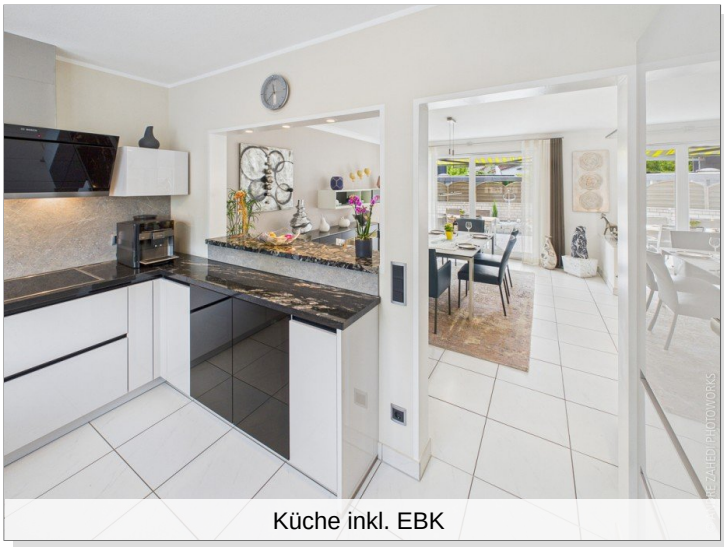


Essbereich

Wohnzimmer mit Kamin



Essbereich



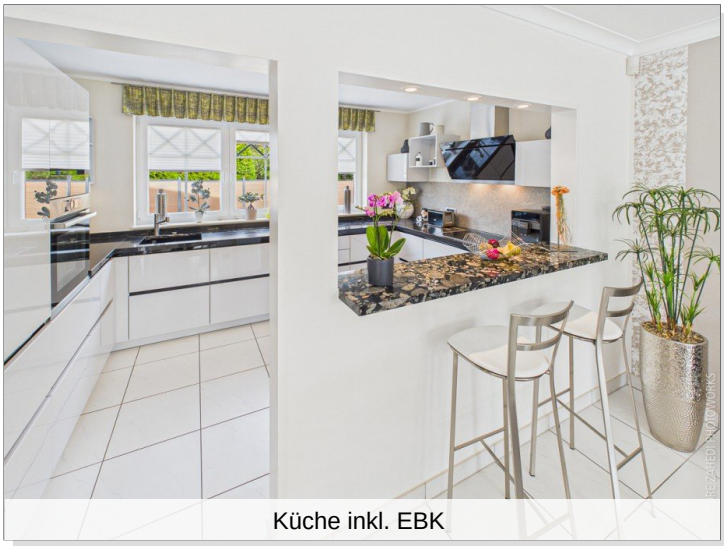
Küche inkl. EBK

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

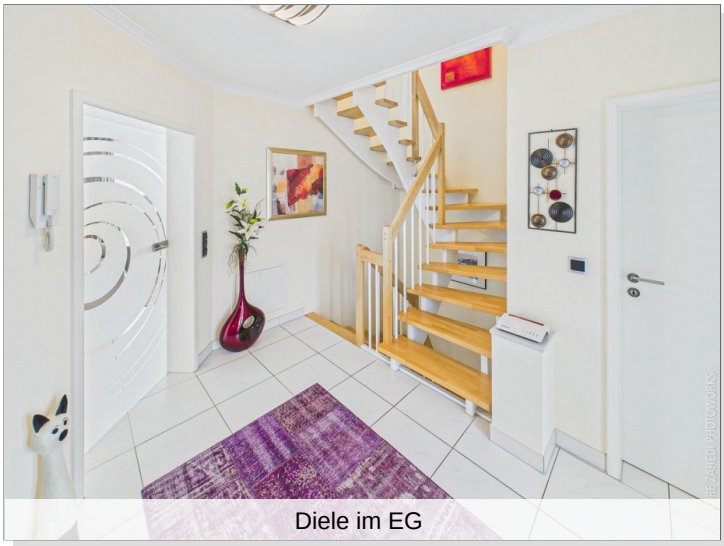
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Rödermark / Waldacker
> 5 Zimmer
> 142,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz004084

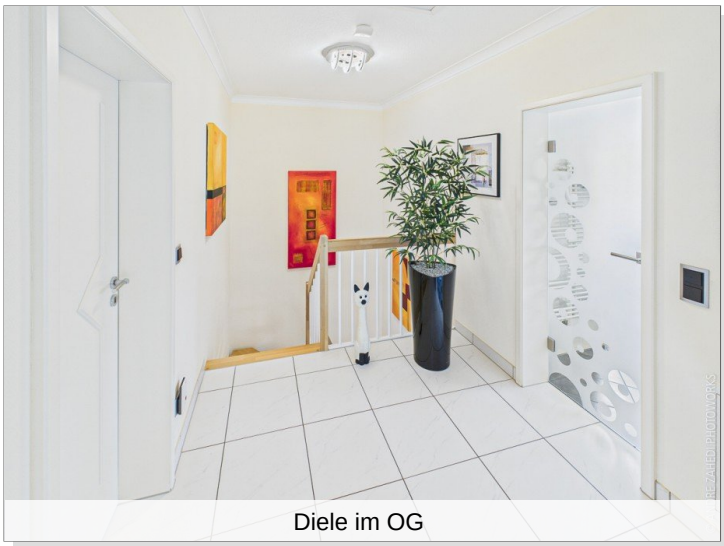


Küche inkl. EBK



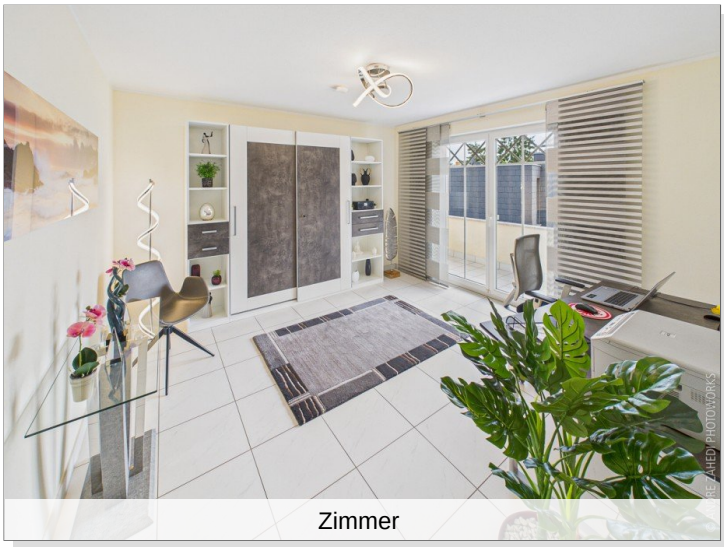
Diele im EG

Küche inkl. EBK



Diele im OG

Küche inkl. EBK



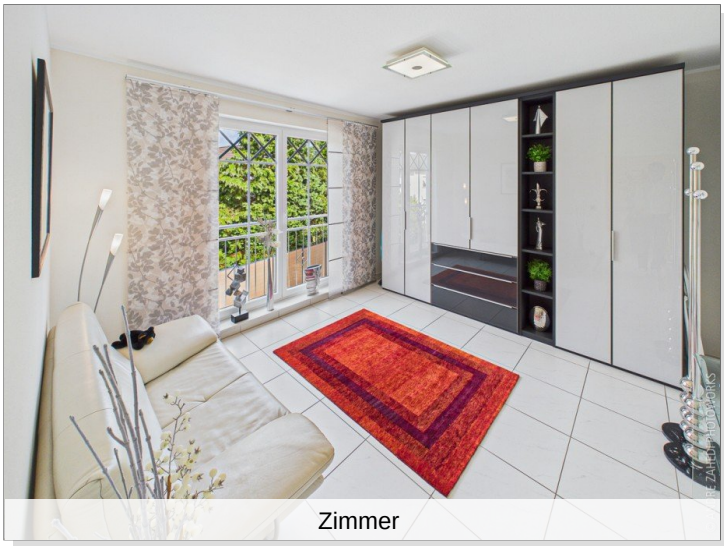
Zimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

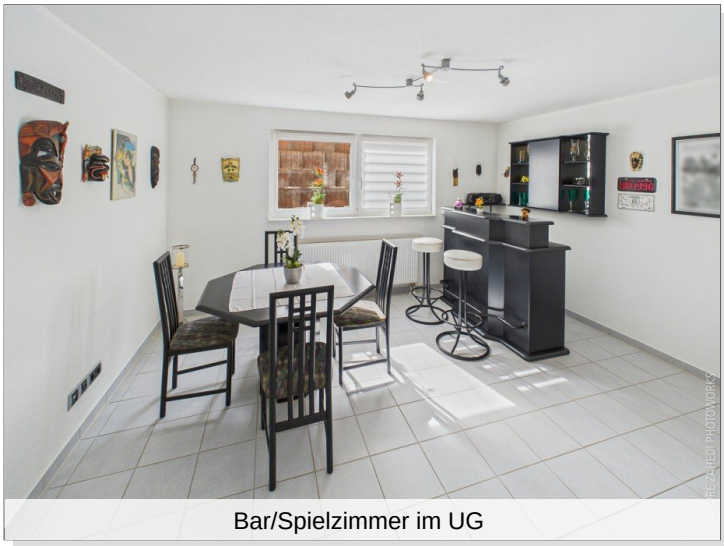
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Rödermark / Waldacker
> 5 Zimmer
> 142,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz004084



Zimmer



Bar/Spielzimmer im UG

Tageslichtbad

Tageslichtbad

© 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

> Einfamilienhaus
> Rödermark / Waldacker
> 5 Zimmer
> 142,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz004084

Ansprechpartner:

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Rödermark / Waldacker
> 5 Zimmer
> 142,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11iz004084

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