

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Mühlthal-Trautheim +VERKAUFT+



2 1/2 Monaten



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 64367 Mühlthal-Trautheim  
Baujahr: 1999  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 69,26 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 4 m<sup>2</sup>  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon / Terrasse: ja  
Garage / Stellplatz: ja

**VERKAUFT**  
**€ 249.500,-**

**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

> Erdgeschosswohnung

> Mühlthal-Trautheim

> 2 Zimmer

> 69,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz003028



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	64367 Mühlthal-Trautheim
Baujahr	1999
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	69,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	4 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	249.500,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	97 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1999
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

**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 traumhafter Waldrandlage, in Mühlthal Ortsteils Trautheim,

erwartet Sie in einer gepflegten Wohnanlage mit 4 Häusern Ihre 2 Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit eigenem liebevoll angelegtem Sonnengarten. Ihnen stehen auf ca. 69,26 qm Wohnfläche ein ca. 27 qm großes Wohn- und Esszimmer (mit Zugang zum eigenem Garten), ein Schlafzimmer mit Terrassen-Zugang, eine Küche (ohne EBK) mit Blick in den Garten sowie ein innenliegendes Badezimmer zur Verfügung. Im Kaufpreis enthalten ist weiterhin ein Tiefgaragen-Stellplatz. Sofort frei.

## Ausstattung:

- Erdgeschosswohnung mit überdachter Terrasse und eigenem Garten mit kleinem Fischteich
- Massivbauweise
- Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern
- Fenster mit Kunststoff-Isolierverglasung (abschließbar)
- Kellerraum ca. 4 qm
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz
- Aufzug im Haus

## Lagebeschreibung:

Es leben rund 15.000 Einwohner in der Gemeinde Mühlthal. Sie leben verteilt auf die Ortsteile Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Die Gemeinde Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Sie liegt weiterhin vor den Toren der Stadt Darmstadt - mit günstiger ÖPNV-Verkehrsbindung.

## Mühlthal bietet:

- hohe Wohnqualität, naturnahe Wohnflächen
- gute Infrastruktur
- reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten
- Betreuungsangebot in 6 Kindergärten, 3 Grundschulen sowie in zwei privaten und einer Schule für Lernhilfen

## Sehenswertes in Mühlthal:

- Burgruine Frankenstein
- Hofgut Dippelshof mit Jugendstilanbau (heute zum Hotel umgebaut) mit Parkanlage
- Barockorgel (Baujahr 1723) in der katholischen Kirche Nieder-Ramstadt

## Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebote:

Büchereien, Volkshochschule, Jugend- und Seniorentreff, zentrale Sportanlagen, Großsporthalle, Tennisplätze, Golfplatz, Reitplätze, beheiztes Freibad, Kegelbahnen, Grillhütten, markierte Wanderwege, Waldlehrpfad und gemütliche Gastlichkeit.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Mühlthal-Trautheim
- > 2 Zimmer

- > 69,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003028



ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr Premium-Immobilienmakler für exklusive Immobilien für Darmstadt, Roßdorf und Umgebung.

Sie planen den Verkauf Ihrer Immobilie?

Lassen Sie sich von ImmoProfi Andre Zahedi den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie ermitteln. Wie genau das Ganze funktioniert? Dank unseres innovativen Wertermittlungs-Tools. Der Verkaufspreis ist entscheidend über den Erfolg der Vermarktung Ihrer Immobilie. Wird er zu hoch angesetzt droht ein Preisverfall, da die Nachfrage ausbleibt. Wird der Verkaufspreis zu gering angesetzt, so wurde das Wertpotential Ihrer Immobilie nicht ausgeschöpft. Den marktgerechten Verkaufspreis Ihrer Immobilie zu ermitteln ist die Aufgabe eines Immobilienprofis. ImmoProfi Andre Zahedi unterstützt Sie diskret und unverbindlich bei der Wertermittlung Ihrer Immobilie.

## Objektbilder:



Wohnen in Mühlthal



Ruhige Wohnlage



Wohnen in Mühlthal



Terrasse und Garten

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

- > Erdgeschosswohnung
- > Mühlthal-Trautheim
- > 2 Zimmer

- > 69,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003028



Erdgeschosswohnung



Wohnzimmer



Wohnung Mühlthal



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Terrasse



Schlafzimmer mit Terrasse

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Mühlthal-Trautheim
- > 2 Zimmer

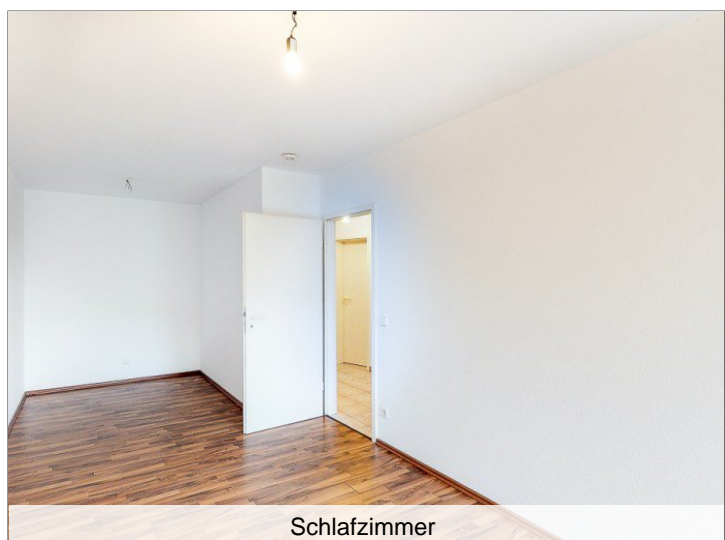
- > 69,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003028



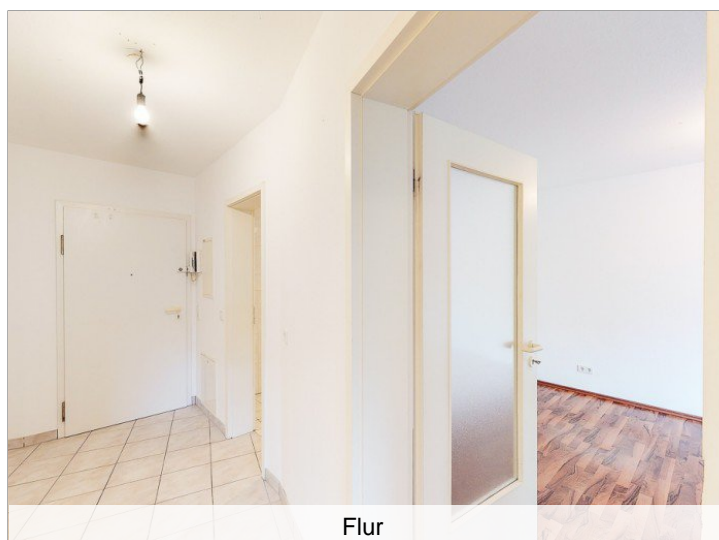
Schlafzimmer



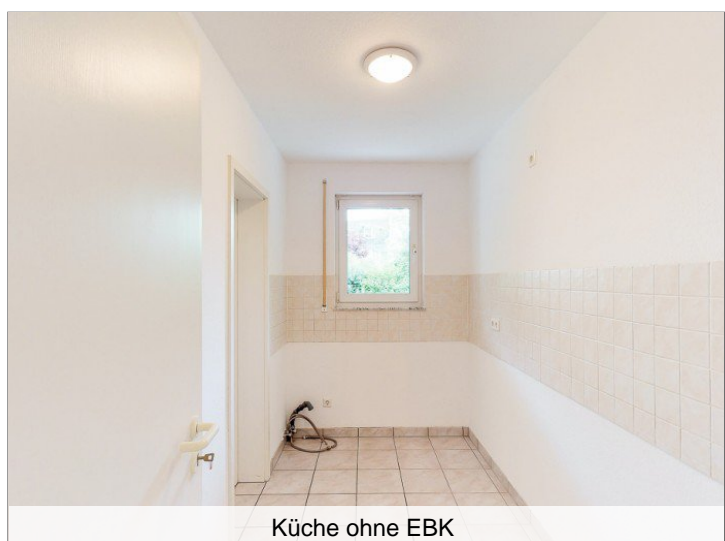
Küche ohne EBK



Schlafzimmer



Flur



Küche ohne EBK



> Erdgeschosswohnung

> Mühlthal-Trautheim

> 2 Zimmer

> 69,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz003028



## 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,