

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



3-Zimmer-ETW mit Garten in Dieburg +VERKAUFT+



2 Wochen  
verkauft

## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 64807 Dieburg  
Baujahr: 2012  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 77,60 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 8,53 m<sup>2</sup>  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon / Terrasse: ja  
Garage / Stellplatz: ja

**VERKAUFT**  
**€ 335.000,-**

**Immoproti Andre Zahedi e.K.**

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

> Erdgeschosswohnung

> Dieburg

> 3 Zimmer

> 77,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003150



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	64807 Dieburg
Baujahr	2012
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	8,53 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	335.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	64 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2012
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

**Provisionshinweis** Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der ImmoProf. André Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Käufer-Provision 3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt. vom effektiven Kaufpreis verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Die ImmoProf. André Zahedi e.K. hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## Objektbeschreibung:

In bevorzugter und ruhiger Wohnlage in Dieburg erwartet Sie eine 3-Zimmer-Erdgeschoss-Eigentumswohnung mit großer überdachter Terrasse und einem eigenen großen Sonnengarten. Diese hochwertig ausgestattete helle und barrierefreie Wohnung ist ideal für 2 bis 3 Personen die Wert auf einen eigenen Garten legen und die Vorzüge der Barrierefreiheit zu schätzen wissen. Die große Diele sowie der offene Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche machen das Wohnen hier perfekt. Die hochwertige Einbauküche wartet schon auf Ihre Kochkünste. Das moderne und helle Tageslichtbad mit Duschkabine und Badezimmerelemente sowie weitere 2 Schlafräume stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Weiterhin gehört zu dieser Wohnung ein Kellerraum mit ca. 8,5 qm Nutzfläche sowie 1 extrabreiter Tiefgaragen-Stellplatz und ein Außen-Pkw-Stellplatz.

Frei ab sofort.

Für weitere Infos und einen Besichtigungstermin verlangen Sie bitte unsere Immobilienmaklerin Frau Marion Frell. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

## Ausstattung:

- barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss
- Aufzug im Haus
- eigener großer Sonnengarten
- große Gartenhütte mit Strom und Pumpe für Gartenbewässerung
- große überdachte Sonnenterrasse mit elektrischer Markise
- offene Küche mit moderner und gepflegter Einbauküche von 2012, insgesamt wenig benutzt
- modernes Tageslichtbad mit barrierefreier Duschkabine und Badezimmerelemente
- komplette Wohnung ist gefliest
- Einbauschränke im Flur
- Gas-Fußbodenheizung
- Kunststofffenster 3-fachverglast und alle abschließbar
- elektrische Rollläden
- Türsprechanlage mit Kamera
- 1 extrabreiter Tiefgaragen-Stellplatz
- 1 Außen-Pkw-Stellplatz
- Kellerraum 8,53 qm
- Fahrrad-Abstellflächen in der Tiefgarage

## Lagebeschreibung:

Von Dieburg bis zur Frankfurter Innenstadt und dem Flughafen sind Sie in 30 min. mit dem Auto und nach Darmstadt haben Sie ca. 15 Minuten Fahrzeit. Mit dem Zug können Sie auch von Dieburg nach Frankfurt in ca. 40 Minuten fahren.

Dieburg ist eine Stadt in Hessen, etwa 15 km östlich von Darmstadt. Die ehemalige Kreisstadt des Altkreises Dieburg im östlichen Gebiet des Landkreises Darmstadt-Dieburg bietet als Mittelzentrum (Industrie-, Dienstleistungs-, Hochschul- und Schulstandort) Arbeitsplätze für die

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Dieburg

> 3 Zimmer

> 77,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003150



Region (Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Babenhausen, Eppertshausen, Münster und Rödermark). Dieburg ist einer der Standorte der Hochschule Darmstadt. Zwei historische Parkanlagen, unzählige Alleen, Grünanlagen, ausgedehnte Wälder mit Naherholungsgebieten und die zahlreichen Wasserläufe der Gersprenz und andere Flüsschen bieten Inseln der Erholung in und um die Stadt.

Die Natur steigert die Wohnqualität und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt hat alleine die Stadt Dieburg rund 50 ha Grünflächen zu unterhalten.

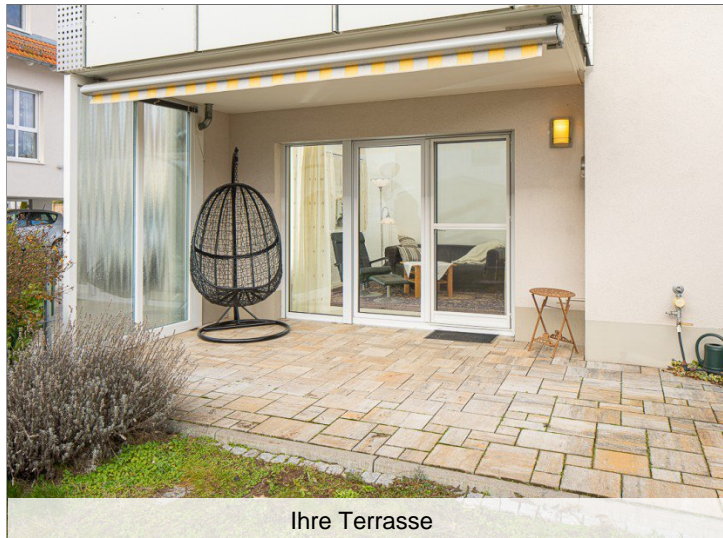
Kindergarten, Kinderspielplatz sowie Schulen sind zu Fuß leicht erreichbar.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

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

## Objektbilder:



Ihre Terrasse



Blick vom Garten



Ihr Garten



Garten mit Gartenhütte

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt  
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dieburg
- > 3 Zimmer

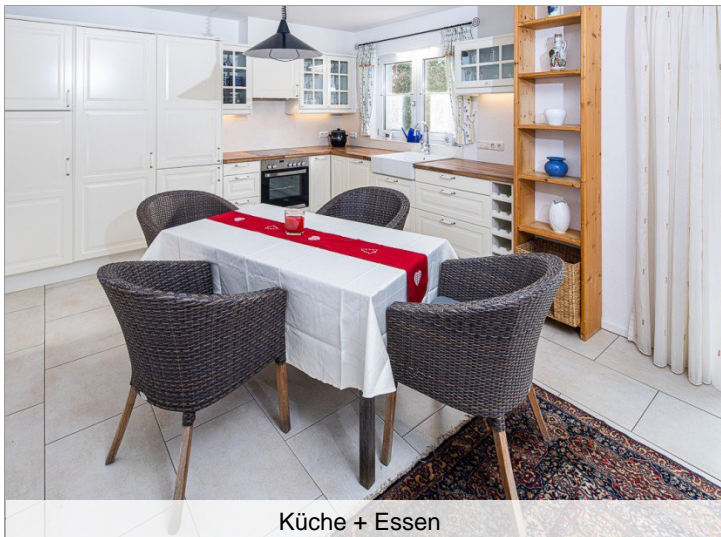
- > 77,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003150



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer



Küche + Essen



Küche + Essen



Wohn- und Esszimmer



Tageslicht Duschbad

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Dieburg

> 3 Zimmer

> 77,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003150



Tageslicht Duschbad



Zimmer



Zimmer



> Erdgeschosswohnung

> Dieburg

> 3 Zimmer

> 77,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003150



## 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,