

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



3 Zimmer mit Balkon in Darmstadt +VERKAUFT+



6 Wochen
VERKAUFT

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64287 Darmstadt
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 82,04 m²
Nutzfläche (ca.): 9 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 349.000,-

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

> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 82,04 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004170



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 64287 Darmstadt |
| Baujahr | 1967 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 82,04 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 9 m ² |
| Kaufpreis | 349.000,- € |
| Etage | 1 |
| Anzahl Etagen | 4 |
| Balkon | ja |
| Anzahl Garage / Stellplatz | 1.00 |
| Sonstiges | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchskennwert | 127,50 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2028-07-16 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | E |
| Energieausweis Baujahr | 1967 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| WC | 2 |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Gas |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | modernisiert |
| Provision für Käufer | 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) |

Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in einem Zuhause, das Ruhe, Licht und eine der beliebtesten Darmstädter Wohnlagen auf besonders angenehme Weise verbindet: In einem gepflegten Mehrfamilienhaus am Rand des begehrten Kompanistenviertels in Richtung Martinsviertel erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 82

m² Wohnfläche. Schon beim Ankommen spüren Sie die entspannte Atmosphäre - und spätestens auf dem Sonnenbalkon, mit Blick ins Grüne, wird daraus ein Ort, an dem man gern durchatmet. Eine elektrische Markise sorgt dabei an warmen Tagen für wohlthuenden Schatten.

Der großzügige Wohnbereich bietet Raum für gemütliche Abende, während die große Wohnküche zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen einlädt - ein Platz, an dem Alltag leicht wird und Gespräche länger dauern dürfen. Die Wohnung präsentiert sich dank umfangreicher Modernisierungen im Jahr 2010 mit zeitgemäßem Komfort: unter anderem mit Laminat in den Wohnräumen, elektrischen Rollläden im Wohnzimmer, erneuertem Gäste-WC sowie modernisiertem Duschbad. Auch die Einbauküche wurde erneuert und ist inklusive Waschmaschine, Spülmaschine, Herd und Kühlschrank ausgestattet.

Das Haus selbst wurde laufend instand gehalten - das Flachdach wurde 2019 modernisiert, 2021 wurden neue Kunststoffenster mit 2-fach-Verglasung eingebaut (auch im Treppenhaus), und 2022 wurde der Fahrradbereich vor dem Haus erneuert. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum (ca. 9 m²), ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Kabel-TV ist vorhanden, und über Telekom ist MagentaZuhause mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Ein Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus rundet dieses Angebot komfortabel ab. Die Wohnung wird ab Mai 2026 frei.

Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Voll unterkellert
- 2010 alle Wohnräume neuer Laminatfußboden
- 2010 elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- 2010 Gäste-WC erneuert
- 2010 Duschbad mit WC und Waschbecken erneuert
- 2010 Einbauküche erneuert mit Waschmaschine und Spülmaschine, Herd und Kühlschrank
- 2010 Elektrische Sonnenmarkise am Balkon
- 2019 Flachdach modernisiert
- 2021 neue Kunststoffenster, 2-fach verglast
- 2022 Fahrradständer vor Haus erneuert
- Fenster im Treppenhaus sind auch erneuert
- Keller ca. 9 qm groß
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller
- Kabel TV
- MagentaZuhause ist mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload über Telekom verfügbar

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 82,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004170



- 1 Pkw-Stellplatz vor dem Haus

Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Darmstadt. Die Stadt im Süden Hessens zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie eine sehr gute Infrastruktur.

Die angebotene Immobilie selbst liegt in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet am Rande von Martinsviertel und Komponistenviertel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Auch das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich zudem zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Auch der nahe gelegene Odenwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Ausflüge.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in Darmstadt ein perfektes Umfeld für Familien, Paare und Singles, die eine hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung an die Stadt suchen.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Wir sind Ihr exklusiver IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt und Umgebung. Mit unserer jahrelangen Erfahrung und fundiertem Fachwissen stehen wir Ihnen als zuverlässiger Ansprechpartner zur Verfügung, um Ihnen den Service zu bieten und Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Ob Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, auf der Suche nach Ihrem Traumhaus oder Ihrer Traumwohnung sind oder einfach eine professionelle Beratung benötigen - wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis hin zum erfolgreichen Abschluss des Geschäfts. Kontaktieren Sie uns gerne, um mehr über unsere Dienstleistungen als IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler zu erfahren. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen bei Ihrem Immobiliengeschäft zu helfen.

Objektbilder:



Hauseingang



Hausansicht



Wohnzimmer

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

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 82,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004170



Balkon mit Markise



Essbereich



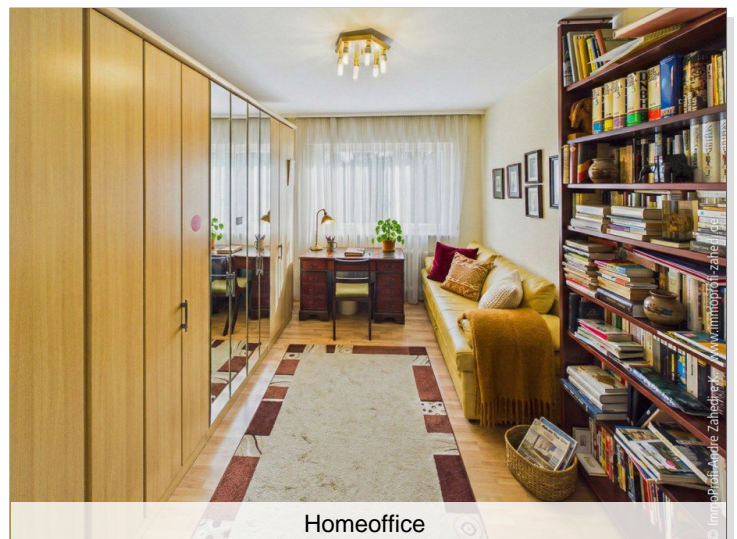
Wohnküche



Schlafzimmer



Küche



Homeoffice

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 82,04 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004170



Duschbad



Gäste-WC



Hausansicht

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

> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 82,04 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004170



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,