

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



4-Zimmer-Dachgeschoss-ETW mit Loggia in DA-Kranichstein +VERKAUFT+



3 Wochen

VER



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 64289 Darmstadt
Baujahr: 1986
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 89,75 m²
Nutzfläche (ca.): 51,71 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Dachform: Satteldach

VERKAUFT
€ 385.000,-

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

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 89,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003694



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	64289 Darmstadt
Baujahr	1986
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	89,75 m ²
Nutzfläche (ca.)	51,71 m ²
Kaufpreis	385.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	96 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-07-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1986
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Wir biegen in eine ruhige Seitenstraße des Stadtviertels Darmstadt Kranichstein: Moderne Architektur im urbanen Leben mit Familien und jungen Paaren, die es ruhig und mit gutem Anschluss an Darmstadt mögen.

Ihre neue 4-Zimmer-Dachgeschoss-Eigentumswohnung mit

Sonnen-Loggia und Fernblick bietet Ihnen im 3. Obergeschoss ca. 89,75 qm Wohnfläche auf einer Ebene. Ein großes Dachstudio mit ca. 28,35 qm Nutzfläche sind im Dachraum als Wohnraum ohne Heizung ausgebaut und durch eine Innentreppe mit dem Wohnzimmer verbunden. Der offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche inklusive Einbauküche, 3 weitere Zimmern, ein innen liegendes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates Gäste-WC sowie einer großen Sonnenloggia mit Markise, machen diese Wohnung für ein Paar oder kleine Familie attraktiv. Weiterhin stehen Ihnen ein ca. 9,17 qm großer Kellerraum, ein Fahrradkeller, ein Trockenraum im Keller sowie eine abgeschlossene Garage in der Tiefgarage zur Verfügung, diese ist im Kaufpreis bereits inkludiert. Ab sofort frei.

Für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Sascha Palme zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Einbauküche von 2015 mit Boschgeräten, Spülmaschine von 2020
- separates Gäste-WC mit Fenster
- große Sonnenloggia mit Markise
- 2-fach-Kunststofffenster weiß
- Elektro-Fußbodenheizung
- Durchlauferhitzer im Bad von 2018
- in den Zimmern Laminatfußboden von 2013
- hochwertige Fliesen im Rautenmuster verlegt im Wohn- und Esszimmer sowie Küche
- Kellerraum 9,17 qm
- 1 TG-Stellplatz, abschließbar
- Gemeinschaftsfahradkeller
- Trockenraum
- TV-Kabelfernsehen-Anschluss

Lagebeschreibung:

Kranichstein ist der jüngste Stadtteil Darmstadts und liegt im Grünen. Im Norden und Osten grenzt das Waldgebiet des ehemals großherzoglichen Wildparks an, im Süden der historische Fasaneriewald und der Bürgerpark Nord, im Westen ausgedehnte Kleingartenanlagen. Aber nicht nur die Naherholungsmöglichkeiten sind ausgezeichnet - das Einkaufszentrum am See mit Bürgerhaus am See, das Fasaneriezentrum, die Erich-Kästner-Schule mit bürgerschaftlicher Nutzung, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, das ökumenische Zentrum, Kirchen und Sportanlagen sind als attraktive Versorgungseinrichtungen vorhanden und bieten Raum für verschiedenste Aktivitäten.

Nahegelegene Einrichtungen wie das Freibad Mühlchen in Arheilgen, das Nordbad im Bürgerpark und die Eissporthalle ergänzen das Angebot. Das Jagdschloss Kranichstein oder das Weltkulturerbe der Grube Messel sind beliebte Ausflugsziele der Region.

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 89,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003694



Mit der Straßenbahn gelangt man innerhalb von zehn Minuten in die Innenstadt von Darmstadt und weiter zum Hauptbahnhof. Von dort aus hat man Anschluss mit der S-Bahn nach Frankfurt Stadtmitte in nur 30 Minuten. Auch mit dem Fahrrad sind zahlreiche Ziele gut erreichbar, da die Straßenbahn von einem Radweg begleitet wird, der Kranichstein mit den Einrichtungen im Bürgerpark Nord verbindet. Kranichstein ist durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 des ÖPNV an die Darmstädter Innenstadt angeschlossen. Zusätzlich besteht eine Busverbindung mit den Linien H und U in Richtung Innenstadt. Von der Haltestelle Bahnhof Kranichstein fahren Nahverkehrszüge über Dieburg nach Aschaffenburg und über den Nordbahnhof zum Darmstädter Hauptbahnhof.

Objektbilder:



Ihre Wohnung in Darmstadt-Kranichstein



Zimmer



Ansicht Eingang



Sonnenloggia



offene Küche inkl. EBK

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

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 89,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003694



Einbauküche



Wohnbereich



offener Wohn- und Essbereich



Wohnbereich



Blick von Küche



Badezimmer

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 89,75 m² Wohnfläche

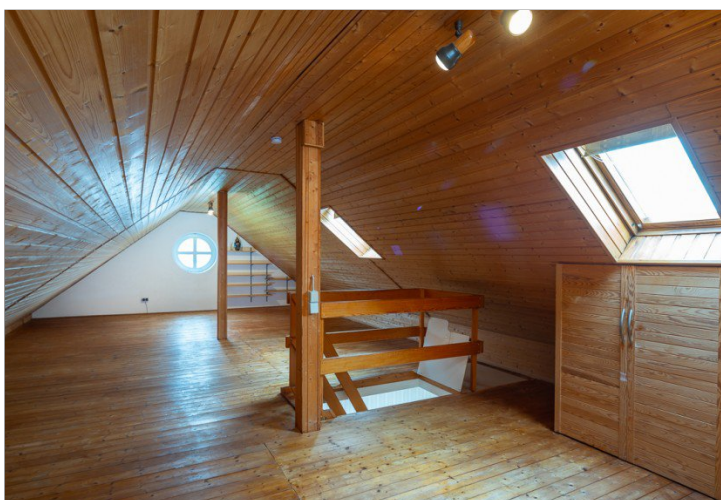
> Objektnummer: IZ003694



Zimmer



Zimmer



Ausgebautes Dachstudio

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 89,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003694



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,