

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



4-Zimmer-ETW mit Loggia in Darmstadt-Kranichstein



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64289 Darmstadt-Kranichstein
Baujahr: 2010
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 111,43 m²
Nutzfläche (ca.): 7,09 m²
Etage: 2
Aufzug: Personenaufzug
Balkon / Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 475.000,-

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

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt-Kranichstein
- > 4 Zimmer

- > 111,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003105



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64289 Darmstadt-Kranichstein
Baujahr	2010
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	111,43 m ²
Nutzfläche (ca.)	7,09 m ²
Kaufpreis	475.000,- €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	53,70 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2010
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
rollstuhlgerecht	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.
Provisionshinweis	Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der ImmoProfis André 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 ImmoProfis André Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

In Darmstadt-Kranichstein im Wohngebiet K6 befindet sich diese absolut gepflegte und moderne 4-Zimmer-Eigentumswohnung (Erstbezug 2010) mit Loggia und 2 Tiefgaragen-Stellplätzen. Mit insgesamt 111,43 qm Wohnfläche und hochwertiger Innenausstattung kann sich Ihre neue Wohnung sehen lassen. Mit dem Aufzug kommen Sie bequem von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung im 2. Obergeschoss. Die bodentiefen Fenstern sorgen für viel Licht und angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie Sonnenloggia mit elektrischer Markise wird Ihnen bestimmt gefallen. Ein separates Esszimmer (auch als Kindezimmer nutzbar) sowie 2 weitere Zimmer bieten einer 3- bis 4-köpfigen Familie viele Möglichkeiten zum Wohnen und Leben in einer gepflegten Wohnanlage. Viel Komfort mit einem modernem Tageslichtbad mit Badewanne inklusive Badezimmereinrichtung, separates Tageslichtduschbad mit Badezimmereinrichtung, ein Tageslicht-Abstellraum u.v.m. Lesen Sie bitte auch die Rubrik Ausstattung. Für weitere Fragen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Verkaufsteam zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Erstbezug in 2010
- Aufzug im Haus
- Fenster 3fach-Kunststoffisolierverglasung mit Rollläden (Kurbel)
- Türsprechanlage mit Monitor/Kamera
- moderne offener "Alno"-Einbauküche mit Theke in Top-Zustand mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen "Bosch"-Einbaugeräten (selten benutzt)
- kompletter Fußboden in der Wohnung in Feinsteinzeug mit Fußbodenheizung
- Zentralheizung Fernheizung inklusive Warmwasser
- modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Badezimmereinrichtung
- separates großes Duschbad inkl. hochwertigen Badezimmereinrichtung
- Garderobe inklusive
- überdachte Loggia Westausrichtung mit elektrischer Sonnenmarkise
- Abstellraum in der Wohnung mit Fenster
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 1 Kellerraum 7,09 qm Nfl.
- Waschküche im Keller
- Fahrradkeller abschließbar

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,

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt-Kranichstein
- > 4 Zimmer

- > 111,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003105



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.

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.

Sonstiges:

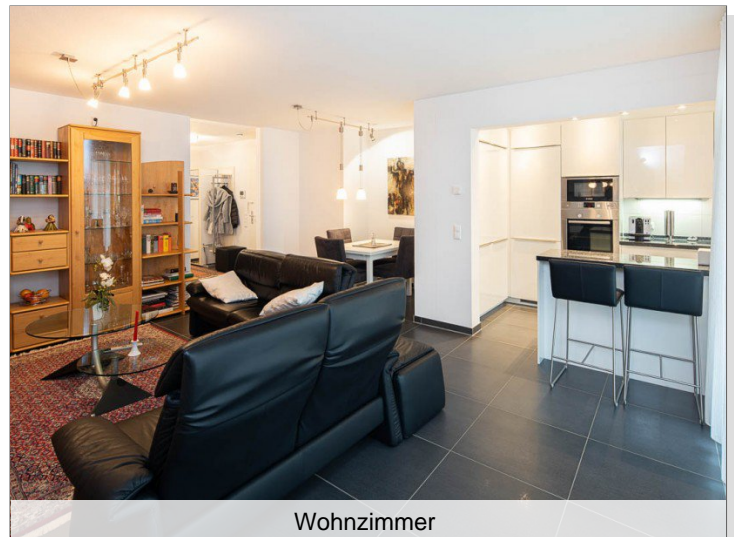
Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoprofi André Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Kranichstein und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:



Sonnenloggia



Wohnzimmer



Wohnen in Kranichstein



Blick von der Diele

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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt-Kranichstein
- > 4 Zimmer

- > 111,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003105



Wohnzimmer



Blick von Küche



Wohn- und Esszimmer



sep. Esszimmer



Wohnzimmer



Tageslichtbad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt-Kranichstein
- > 4 Zimmer

- > 111,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003105



Schlafzimmer



Separates Duschbad



Zimmer

> Etagenwohnung

> Darmstadt-Kranichstein

> 4 Zimmer

> 111,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003105



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,