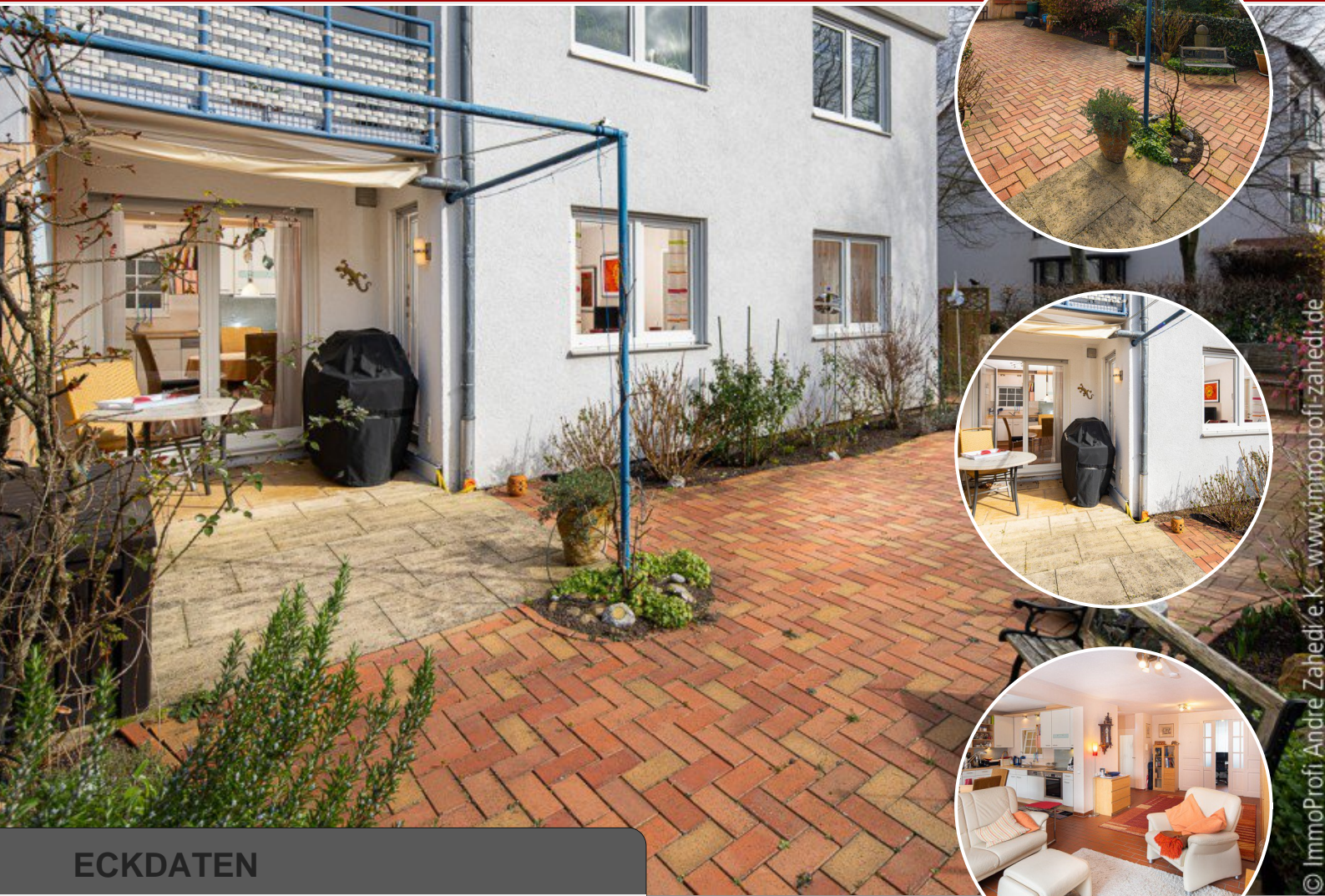




EXPOSÉ

**4,5-Zimmer-Erdgeschoss-Mietwohnung
+VERMIETET+**



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 64289 Darmstadt
Baujahr: 1986
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 108 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Heizkosten (ca.): 150,- €
Balkon / Terrasse: ja
Garage / Stellplatz: ja

VERMIETET

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

> Darmstadt

> 4,5 Zimmer

> 108 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz003114



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	64289 Darmstadt
Baujahr	1986
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	108 m ²
Nutzfläche (ca.)	6 m ²
Kaltmiete	auf Anfrage
Heizkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kautions	2,5 MM
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	228 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1986
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Elektro
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Juni 2020
Provision für Mieter	Provisionsfrei

Objektbeschreibung:

Wir biegen in eine 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. Wer hier idealerweise einziehen könnte? Zum Beispiel eine junge Familie oder ein Paar, die einen eigenen Garten zu schätzen wissen.

Ihre neue Mietwohnung, mit 108 qm Wohnfläche im Erdgeschoss hat mit dem Wohn- Esszimmer insgesamt 4 1/2 Zimmer. Diese sind auf einem gut durchdachten Grundriss mit einer soliden Ausstattung verteilt.

Beispielsweise ein eigener Garten mit Gartenhütte, großer teils überdachter Terrasse mit Markise. Die offene Wohnküche mit Ausgang

zur Terrasse und Garten schließt sich an ein großzügiges Wohn-Esszimmer an. Die Einbauküche mit Markengeräten ist im Mietpreis enthalten. Drei helle Schlafzimmer sowie ein separates Homeoffice mit Schiebetür, ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer im separaten Flur, innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerraum, ein Tiefgaragen-Stellplatz sowie ein Gemeinschaftsfahrradkeller zur Verfügung. Mietbeginn ab Juni 2020. Bitte verlangen Sie Frau Marion Frell für weitere Fragen bzw. einem Besichtigungstermin.

Ausstattung:

- Wohnung mit eigenem Eingang
- Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- inkl. Einbauküche
- sep. Gäste-WC mit Fenster
- große Sonnenterrasse, eigener Garten mit Gartenhütte und kleiner Hütte
- 1 Schlafzimmer mit Ausgang zum Garten
- Kunststofffenster weiß
- Elektro-Fußbodenheizung
- Steinfußboden in allen Räumen
- Kellerraum 6 qm
- 1 TG-Stellplatz, abschließbar
- Gemeinschaftsfahrradkeller

Lagebeschreibung:

Kranichstein ist der jüngste Stadtteil Darmstadts und liegt im Grünen. Im Norden und Osten grenzt das Waldgebiet des ehemaligen 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.

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4,5 Zimmer

> 108 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz003114



und U in Richtung Innenstadt. Von der Haltestelle Bahnhof Kranichstein fahren Nahverkehrszüge über Dieburg nach Aschaffenburg und über den Nordbahnhof zum Darmstädter Hauptbahnhof.

Sonstiges:

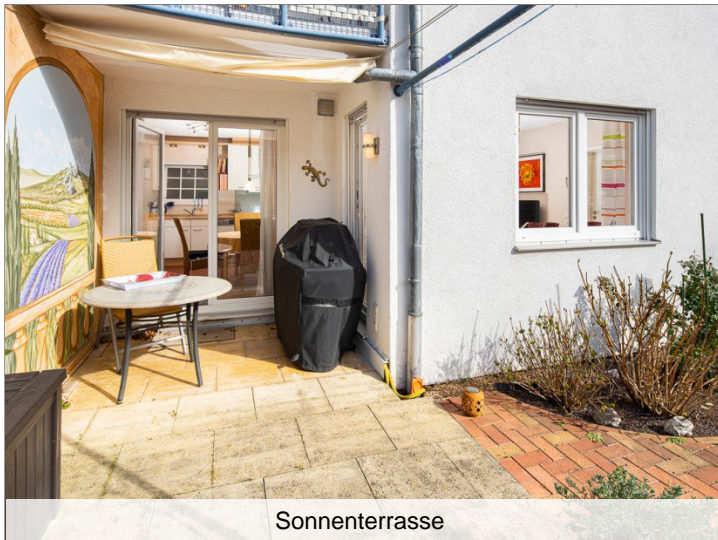
Exklusiv im Alleinauftrag.

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

Objektbilder:



Garten



Sonnenterrasse



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

ImmoProfi André Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A • 64295 Darmstadt

Tel.: 06151 59905-0 • Fax: 06151 59905-15

zahedi@immo-profi-zahedi.de • www.immo-profi-zahedi.de

> Erdgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4,5 Zimmer

> 108 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz003114



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,