

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## Altbauwohnung mit Fernblick in Darmstadt-Bessungen (Video-Clips) ++VERKAUFT++



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 64285 Darmstadt

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 119 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 23 m<sup>2</sup>

Etage: 3

Balkon / Terrasse: ja

Energieausweis Baujahr: 1900

**VERKAUFT**  
**€ 268.500,-**

**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

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002358



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	64285 Darmstadt
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	119 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	23 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	268.500,- €
Etage	3
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis Baujahr	1900
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
rollstuhlgerecht	nein
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	September 2008
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 %

## Objektbeschreibung:

Suchen Sie eine Traumwohnung mit Fernblick? Eine großzügige Wohnung mit Flair, die jeden begeistern wird, wartet auf Sie! Im beliebten Wohngebiet "Darmstadt-Bessungen" befindet sich diese 4 ½-Zimmer-Altbauwohnung mit Holzdielenböden im Dachgeschoß eines 4-Parteien-Wohnhauses, erbaut um 1900. Liebevoll in 2002 modernisiert präsentiert sich diese Traumwohnung mit ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche (sowie weitere Ausbaureserve von ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachstudio). Schon das Zähneputzen in dem in 2002 realisiertem Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und 2 Fenstern wird hier zum Vergnügen. Frühstücken können Sie mit Ihrer Familie in der eigenen Wohnküche, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche. Gekocht wird hier Punkt genau, dies macht der eigene Gasherd möglich. Das Wohnzimmer mit Kaminofen und das separate Esszimmer ist der Treffpunkt Ihrer Familie. Der gemütliche Sonnenbalkon ist im Sommer das 2. kleine Wohnzimmer. Die große Wohndiele, das Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum, ein weiteres Zimmer, Familien-WC, ein separater Raum für Ihre Waschmaschine sowie ein ca. 23 m<sup>2</sup> großer Kellerraum runden dieses Angebot ab. Sie wohnen hier am Puls der Stadt mit einem herrlichen Fernblick ins Grüne.

Videoclip

[www.immoprofi-zahedi.de/video-praesentation](http://www.immoprofi-zahedi.de/video-praesentation)

## Ausstattung:

Die Grundfläche dieser Wohnung beträgt ca. 148 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche ca. 119 m<sup>2</sup> + ca. 70 m<sup>2</sup> ausbaufähiges Dachstudio. Eigene Gas-Etagenheizung von 2002. Die komplette Heizung, Heizkörper, Badezimmer, Gäste-WC, Küche, Wasserleitungen sowie Stromleitungen wurden in 2002 erneuert.

Das Treppenhaus wurde im April 2008 mit neuen Fenstern bestückt und wird noch in 2008 modernisiert, die Kosten hierfür sind bereits von den Eigentümern angespart worden.

2 Garagen stehen optional zur Verfügung. Diese können für je 35,- Euro von der Gemeinschaft angemietet werden. Nähere Details auf Anfrage. Video-Präsentation: <http://revver.com/watch/908116>

## Lagebeschreibung:

Bessungen ist ein Stadtteil der Stadt Darmstadt, Hessen. Bis 1888 war Bessungen eine eigenständige Gemeinde. Der Ruf als "ältester Teil Darmstadts" geht auf Bessungens Ersterwähnung im Jahr 1002 zurück. Dies gilt aber nur für den "Kernbereich Darmstadts", da der im 20. Jahrhundert eingemeindete Vorort Darmstadt-Eberstadt bereits früher erwähnt wurde. Tatsächlich gegründet wurde Bessungen wohl im 5. Jahrhundert von den Alemannen.

Das heutige Bessunger Ortsbild ist als eher heterogen zu bezeichnen, was aber auch den Charakter des Stadtteils ausmacht. Letzte erhaltene dörflich-bäuerliche Hofstrukturen treffen teils unmittelbar auf hohe und dichte Blockbebauung des 19. und 20. Jahrhunderts: Die Bessunger Kirche bildet den Kern der dörflichen Bebauung, die sich die Ludwigshöh- und die Niederstraße entlang zieht. In der Heidelberger Straße und der Moosbergstraße finden sich die stattlichen Wohnhäuser der Gründerzeit. Zu Bessungen gehört auch das östlich anschließende Paulusviertel, ein ab 1900 vom Darmstädter TH-Professor Friedrich Pützer geplantes Villenviertel mit starken Anleihen bei der Gartenstadtbewegung. Östlich des Paulusviertels, jenseits der Nieder-Ramstädter Straße und das Stadtgebiet begrenzend, liegen der Alte Darmstädter Friedhof, der Campus Lichtwiese der TU Darmstadt und am Böllenfalltor ausgedehnte Sportanlagen. Im Westen verdeutlicht am Donnersbergring der Wechsel von Block- zu Zeilenstruktur (der Fünfziger Jahre) das Ende des Bessunger Kernbereiches. Im Norden grenzt Bessungen an die Darmstädter Innenstadt. Richtung Süden führt die Heidelberger Landstraße nach Eberstadt.

Heute ist Bessungen beliebtes Wohnviertel mit gemischter sozialer Struktur. Die Einwohnerentwicklung ist entsprechend relativ stabil mit zuletzt jedoch leicht negativer Tendenz (Stand: April 2005).

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002358



Im Ortsbild wirken drei größere Parkanlagen (Orangeriegarten, Prinz-Emil-Garten und Wolfkehl'scher Park) sowie die Nähe zu Lichtwiese und Darmstädter Ostwald.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

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

## Objektbilder:



Balkon mit Blick



Esszimmer



Küche inkl. EBK



Wohnzimmer mit Kamin



Tageslichtbad

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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002358



Schlafen+Ankleide



Zimmer



> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 4 Zimmer

> 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002358



## 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,