

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Charmante Maisonette mit Sternblick in DA-Arheilgen +VERKAUFT+



2 1/2 Monaten
VERKAUFT

ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 64291 Darmstadt / Arheilgen
Baujahr: 1991
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 101,17 m²
Nutzfläche (ca.): 6,79 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Dachform: Satteldach

VERKAUFT
€ 359.000,-

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

> Maisonettewohnung
> Darmstadt / Arheilgen
> 4 Zimmer

> 101,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004139



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	64291 Darmstadt / Arheilgen
Baujahr	1991
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	101,17 m ²
Nutzfläche (ca.)	6,79 m ²
Kaufpreis	359.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	147 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-01-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.11.2025
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In einem gepflegten 6-Familienhaus in Darmstadt-Arheilgen erwartet Sie eine gemütliche und großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 101 m² Wohnfläche - verteilt auf die 1. Etage und das charmante Dachgeschoss.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia wird Sie sofort begeistern. Von hier führt eine Innentreppe direkt

ins Dachstudio - ein idealer Rückzugsort, perfekt geeignet als Schlafzimmer für alle, die gern vom Bett aus den Sternenhimmel bewundern.

Zwischen 2019 und 2022 wurden alle Fenster der Wohnung erneuert, was für hervorragende Energieeffizienz und Wohnkomfort sorgt. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne und separater Dusche, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC.

Das Haus wurde 1991 erbaut und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die überdachte Loggia mit ruhigem Blick ins Grüne. Der gemeinschaftlich genutzte Garten lädt zusätzlich zum Entspannen ein.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eine hochwertige Nolte-Einbauküche
- ein eigener Kellerraum
- einen Pkw-Stellplatz.

Bezug: sofort möglich

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser sympathischer Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch jederzeit gern zur Verfügung.

Ausstattung:

- Einbauküche (Nolte) inkl. Herd und Spülmaschine
- 2015 hochwertiger Laminatfußboden im Wohnzimmer und allen Schlafräumen
- 2017 neue Qualitäts-PVC-Böden im Flur und Badezimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschbad (Duschabtrennung von 2015)
- separates Gäste-WC
- 2019-2022: Erneuerung aller Fenster, Doppelverglasung - außen braun, innen weiß
- Dachfenster mit elektrischen Rollläden und Fernbedienung sowie Fliegengitter
- Fenster in der ersten Ebene alle mit maßangefertigten Plissees, teilweise mit Fliegengitter
- Waschkeller mit Anschluss für Waschmaschine
- Gemauerter Kellerraum mit Stromanschluss, Kleiderschrank sowie Fenster
- 2011 Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern.
- 2013 Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzer
- 1 eigener Pkw-Stellplatz im Hof

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Darmstadt-Arheilgen - einem beliebten, familienfreundlichen Stadtteil mit

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 101,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004139



hervorragender Infrastruktur und gewachsenem Wohnumfeld. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und viel Grün.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch die Arheilger Innenstadt mit ihren charmanten kleinen Läden, dem Wochenmarkt und gemütlichen Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar.

Familien profitieren besonders von der sehr guten schulischen und kinderfreundlichen Umgebung: Grundschule, weiterführende Schulen sowie mehrere Kindertagesstätten befinden sich im direkten Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Buslinien bringen Sie schnell in die Darmstädter Innenstadt, nach Kranichstein oder Richtung Wixhausen. Auch der Bahnhof Arheilgen bietet zügige Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt und in die umliegenden Gemeinden.

Für Pendler ist die Lage ideal: Die A5, A67 sowie die B3 sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch Ziele im gesamten Rhein-Main-Gebiet hervorragend angebunden sind.

Naturliebhaber und Aktive genießen die Nähe zu weitläufigen Feld- und Grünflächen, Spazierwegen und Spielplätzen - perfekt für Erholung im Alltag.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Darmstadt-Arheilgen und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen.

Objektbilder:



Wohn- und Esszimmer



Dachstudio



Zimmer

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

- > Maisonettewohnung
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 101,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004139



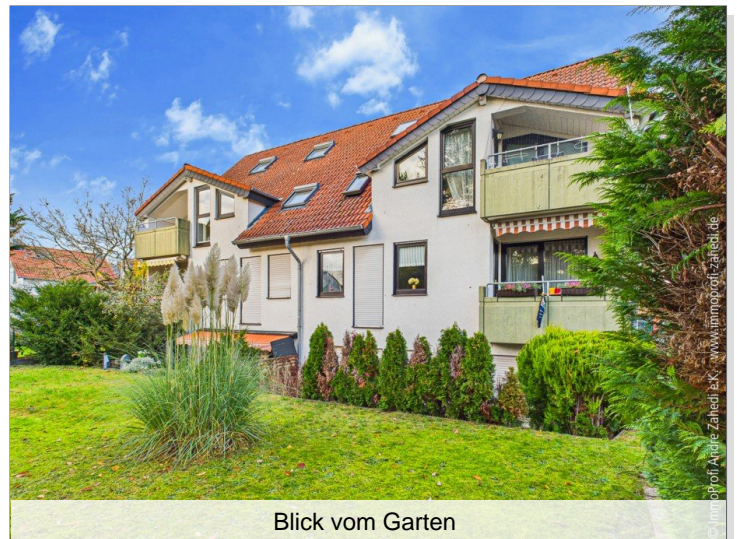
Zimmer



Hausansicht



Küche



Blick vom Garten



Balkon



Hausansicht

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 101,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004139



Tageslichtbad



Wohn- und Esszimmer



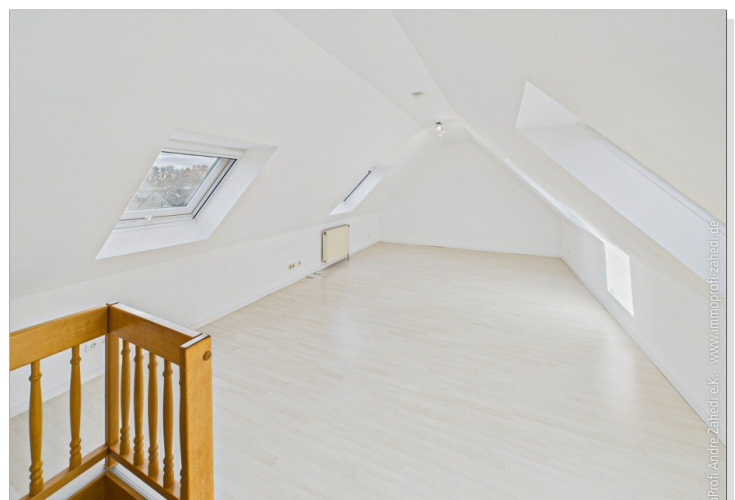
Tageslichtbad



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

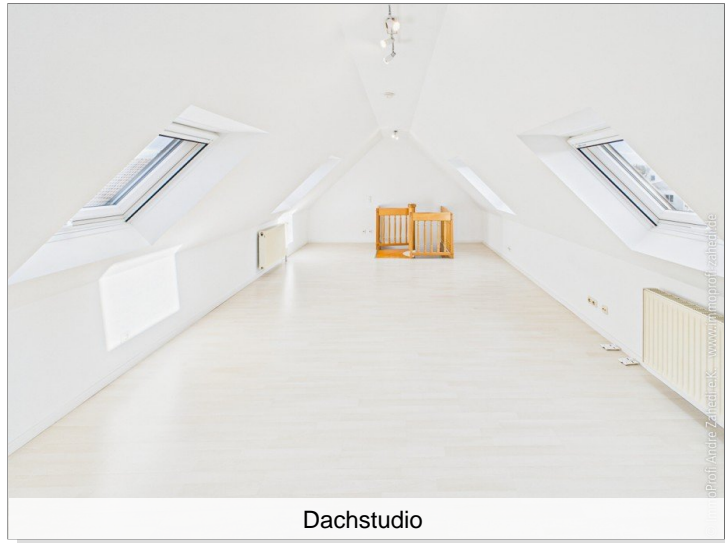


Dachstudio

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 101,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004139



Dachstudio

- > Maisonettewohnung
- > Darmstadt / Arheilgen
- > 4 Zimmer

- > 101,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004139



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,