

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



Ehemaliger Gutshof in Seeheim-Jugeheim/OT  
++VIDEO-Präsentation++**VERKAUFT**++



## ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus

Adresse: 64342 Seeheim-Jugenheim/Balkhausen

Baujahr: 1780

Zimmerzahl: 16

Wohnfläche (ca.): 540 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 1.900 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 9.315 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Wesentlicher Energieträger: Öl

**VERKAUFT**

**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

> Bauernhaus

> Seeheim-Jugenheim/Balkhausen

> 16 Zimmer

> 540 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002456



## Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	64342 Seeheim-Jugenheim/Balkhausen
Baujahr	1780
Zimmerzahl	16
Wohnfläche (ca.)	540 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	1.900 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	9.315 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1780
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung freiwerdend
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 %

## Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen hier exklusiv im Alleinvertrieb eine wirklich einmalige Rarität an der vorderen Bergstraße in Seeheim-Jugenheim/OT. Hier wohnen sie mitten im Grünen mit herrlichem Blick auf Wald und Wiesen. Dieser ehemalige Gutshof bietet Ihnen eine Menge Möglichkeiten sich Ihre eigenen Wohnwünsche zu verwirklichen. Das Anwesen besteht aus einem großen Haupthaus mit 3 Wohnungen (Wohnungen können auch wieder zusammengelegt werden) und verschiedenen Nebengebäuden. In einem der Nebengebäude befindet sich eine weitere 4-Zimmer-Wohnung (ehem. Schmiedewohnung). Weiter besteht das Anwesen aus einem ehemaligen Ladenlokal mit Biergarten, Scheune, Pferdestall, Fachwerkscheune, Maschinenhalle, Lagerhalle, Gewölbekeller u.v.m. Der Zustand sämtlicher Gebäude ist gepflegt. Strom, Wasser, Kanal und Heizung sind auf dem neusten Stand und ab 1996 modernisiert. Das gesamte Grundstücksareal bietet auch Weidefläche zur Pferdehaltung. Dieses interessante Immobilienangebot ist vielfältig nutzbar. Denkbar ist eine Nutzung als Generationenhaus oder anderer alternativer Wohnformen. Eine gewerbliche Nutzung ist ebenfalls möglich, bei so viel

Platz und der verkehrsgünstigen Wohnlage.

Lassen Sie sich jetzt bei einer Besichtigung verzaubern. Komplett freiwerdend nach Vereinbarung.

## Ausstattung:

Video-Präsentation (siehe Link):

<http://revver.com/watch/1302961>

## Lagebeschreibung:

Der Ort Seeheim-Jugenheim liegt an der hessischen Bergstraße. Die zentrale Lage im Rhein-Main Gebiet bietet optimale Verkehrsanbindungen. Mit dem Auto oder der Bahn ist man in ca. 30 min. auf dem Frankfurter Flughafen. Die Autobahnen A5 und A67 sind in 5 min. bzw. 8 min. zu erreichen. Seeheim-Jugenheim bietet eine hervorragende Infrastruktur. Bekannt ist auch der Naturpark Bergstraße-Odenwald, mit seinen vielen Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

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

## Objektbilder:



Innenhof

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Seeheim-Jugenheim/Balkhausen
- > 16 Zimmer

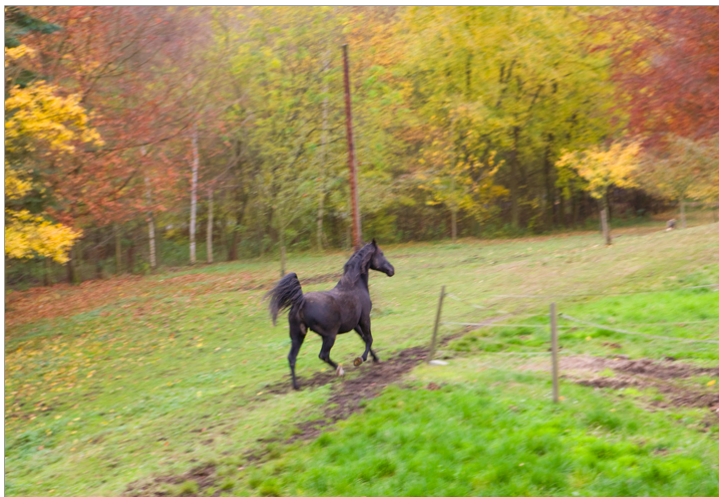
- > 540 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002456



Seitengebäude I



Wohnzimmer im OG



Pferdekoppel



Pferdestall



Vorgeschmack aufs Wohnen



> Bauernhaus

> Seeheim-Jugenheim/Balkhausen

> 16 Zimmer

> 540 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002456



## 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,