



EXPOSÉ

Einfamilien-Reihenhaus in  
Darmstadt-Komponistenviertel +VERKAUFT+



7 Wochen

VER

ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 64287 Darmstadt

Baujahr: 1971

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 161 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 30 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 284 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

**VERKAUFT**  
**€ 649.500,-**

**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

> Reihenmittelhaus

> Darmstadt

> 5 Zimmer

> 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004075



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	64287 Darmstadt
Baujahr	1971
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	161 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	284 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	649.500,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	208,73 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-04-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Sauna	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten und kinderfreundlichsten Lagen Darmstadts - dem charmanten Komponistenviertel - erwartet Sie dieses

Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ganz viel Platz für Ihre Wohnräume.

Auf einem ca. 284 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit sonnigem Garten und Garage bietet Ihnen dieses Haus rund 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 Balkone und eine großzügige Sonnenterrasse. Besonders schön für Familien: der grüne Garten, der nicht nur zum Spielen einlädt, sondern auch Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Ein besonderes Highlight: Im Souterrain befindet sich ein separates 1-Zimmer-Apartment mit eigenem Duschbad - ideal für Gäste, Homeoffice oder Teenager mit Wunsch nach Privatsphäre.

Das 1971 erbaute Haus befindet sich in einem soliden Zustand und freut sich darauf, von Ihnen modernisiert und neu zum Leben erweckt zu werden. Das voll unterkellerte Gebäude bietet zusätzliche Stau- und Nutzfläche. Und wer noch mehr Platz braucht: Das Dachgeschoss bietet optionale Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum - perfekt für kreative Ideen.

Frei ab sofort, können Sie hier schon bald Ihren ganz persönlichen Wohnraum verwirklichen.

Für alle Fragen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins steht Ihnen unser Immobilienberater Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie bald persönlich kennenzulernen.

## Ausstattung:

- Massivbauweise
- 2 Vollgeschosse - Dachgeschoss ist optional ausbaufähig
- Gas-Zentraheizung 1994 erneuert
- Garage auf separatem Grundstück
- Großer Garten, Westausrichtung
- Fenster Holzisolierverglasung
- 2 Bäder-Badezimmer im 1. OG ca. um 2000 modernisiert

## Lagebeschreibung:

Im östlichen Wohngebiet von Darmstadt, umgeben von malerischer Ruhe, liegt das bezaubernde Komponistenviertel. Dieses Viertel, bekannt als eine der exklusivsten Wohnlagen in Darmstadt, bietet eine perfekte Mischung aus friedlicher Atmosphäre und lebendiger Gemeinschaft.

Die erstklassige Infrastruktur des Komponistenviertels umfasst nicht nur charmante Kindergärten und eine zugängliche Grundschule, sondern auch diverse Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedarf mühelos decken. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist optimal gelöst mit einer effizienten Busverbindung, während die Innenstadt auch mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist.

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Darmstadt
- > 5 Zimmer

- > 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004075



Nur einen Steinwurf entfernt befindet sich der Bürgerpark Nord, ein Paradies für Sportbegeisterte und Erholungssuchende gleichermaßen. Hier können Sie inmitten üppiger Grünflächen joggen, Rad fahren oder einfach die Seele baumeln lassen. Zusätzlich bietet das nahegelegene Nordbad, mit seinem einladenden Hallenbad und Freibad, ideale Bedingungen für Wassersportler und Badebegeisterte.

Nicht zu vergessen ist das "Oberwaldhaus", ein idyllisches Naherholungsgebiet, das nur 2 km entfernt liegt. Direkt angrenzend erstreckt sich ein weitläufiges Waldgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerlebnissen einlädt. Das Komponistenviertel verbindet harmonisch die Vorzüge städtischen Lebens mit der unberührten Schönheit der Natur. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser begehrten Wohnlage, wo jede Jahreszeit ihre eigene Magie entfaltet.

## Sonstiges:

Als renommierter IVD-Immobilienmakler bringt ImmoProfi Andre Zahedi umfassende Erfahrung und Fachkenntnisse im Immobilienmarkt von Darmstadt und der angrenzenden Regionen. Unser exklusiver Alleinauftrag garantiert den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie. Unsere Kunden profitieren von unserem Engagement für herausragenden Kundenservice und unserer fundierten Marktkenntnisse. Als führender Immobilienmakler in der Region begleiten wir Sie bei der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie oder dem Verkauf Ihrer aktuellen Immobilie. Kontaktieren Sie uns heute, um einen Beratungstermin zu vereinbaren und gemeinsam Ihre Immobilienziele zu verwirklichen.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihre Telefonnummer sowie Ihren vollständigen Namen und Adresse. Anfragen ohne diese Angaben können wir leider nicht bearbeiten.

## Objektbilder:



Westterrasse



Reihenmitthaus in Darmstadt



Blick vom Balkon

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

- > Reihenmittelhaus
- > Darmstadt
- > 5 Zimmer

- > 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004075



Der Garten



Wohn- und Esszimmer



Blick vom Garten



Wohn- und Esszimmer



Küche



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Darmstadt
- > 5 Zimmer

- > 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004075



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



rmh\_DA-12



rmh\_DA-15



Wohn- und Esszimmer



Zimmer im 1. OG

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Darmstadt
- > 5 Zimmer

- > 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004075



Zimmer im 1. OG



Homeoffice im Soutrain



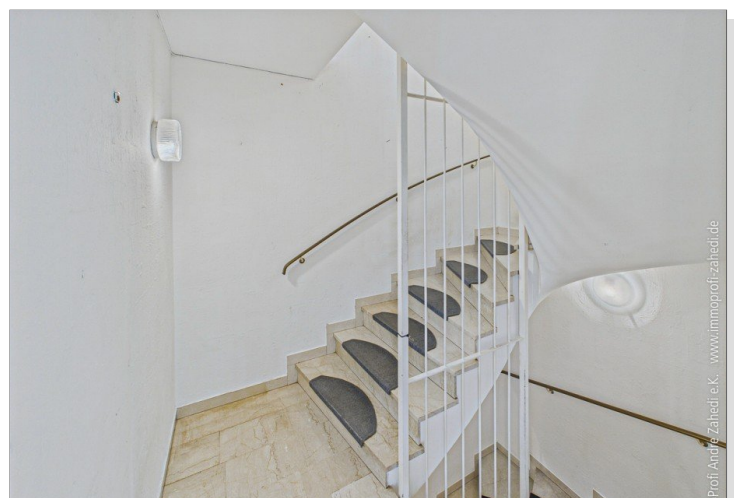
Zimmer im 1. OG



Duschbad im Soutrain



Bad im 1. OG

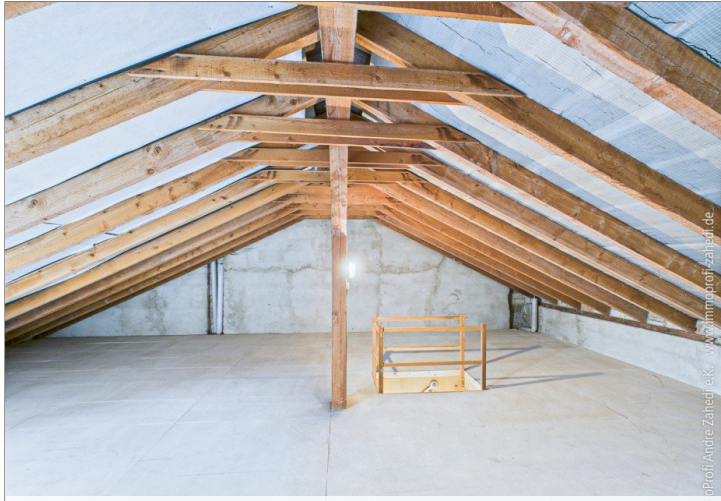


Treppe

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Darmstadt
- > 5 Zimmer

- > 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004075



Dach ausbaufähig



> Reihenmittelhaus

> Darmstadt

> 5 Zimmer

> 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004075



## 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,