

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Einfamilien-Reihenmittelhaus in Darmstadt-Edelsteinviertel +VERKAUFT+



3 Wochen
VERKAUFT

ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 64287 Darmstadt

Baujahr: 2001

Zimmerzahl: 5,5

Wohnfläche (ca.): 154,33 m²

Nutzfläche (ca.): 40,99 m²

Grundstücksfläche (ca.): 180,78 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

VERKAUFT
€ 759.000,-

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

> Reihenmittelhaus
> Darmstadt
> 5,5 Zimmer

> 154,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004226



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	64287 Darmstadt
Baujahr	2001
Zimmerzahl	5,5
Wohnfläche (ca.)	154,33 m²
Nutzfläche (ca.)	40,99 m²
Grundstücksfläche (ca.)	180,78 m²
Kaufpreis	759.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	60,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Im begehrten "Edelsteinviertel" in Darmstadt erwartet Ihre Familie ein sehr gepflegtes Stadthaus aus dem Jahr 2001 (nach WEG) - ein Zuhause, in dem Kinder groß werden dürfen. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von "Oberfeld", "Woog" und Park "Rosenhöhe". Stellen Sie

sich Sonntagsspaziergänge zum nahen Bauernhof vor, wo Ihre Kleinen Kühe, Pferde und Hühner bestaunen.

Auf drei Wohnebenen bietet Ihr neues Domizil ca. 154,33 m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer und 2 Bäder - Platz für jedes Familienmitglied. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Südterrasse. Von hier fällt der Blick in den Sonnengarten, in dem Ihre Kinder nach Herzenslust toben und spielen können, während Sie entspannt die Nachmittagssonne genießen.

Dazu gehören 180,78 m² Grundstücksanteil (nach WEG), 3 Balkone und gleich 2 Tiefgaragen-Stellplätze.

Und die Lage? Ein Traum für Familien: Die Darmstädter Innenstadt und der beliebte Badensee "Woog" sind in nur 5 bis 10 Gehminuten erreichbar. "Rosenhöhe" und "Oberfeld" liegen quasi direkt gegenüber und laden zum Spazieren, Joggen und Radfahren ein. Die Bushaltestelle ist nur einen Katzensprung entfernt und bringt Sie und Ihre Kinder bequem ans Ziel.

Sofort frei.

Die Möbel sowie die Einbauküche dienen nur zur Inspiration und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Für weitere Fragen sowie Besichtigungen steht Ihnen Herr Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus nach WEG
- Dreigeschossiges Gebäude in solider, konventioneller Massivbauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Flach geneigtes Massivdach
- Voll unterkellert
- Treppenhaus in Massivkonstruktion
- 3 Balkone
- Warmwasserheizung mit Anschluss an die gemeinsame Heizanlage und zentraler Warmwasserversorgung
- Abschließbare Fenster- und Fenstürelemente mit Isolierverglasung
- Kunststoff-Rollläden, teilweise mit elektrischem Antrieb
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Bäder mit Waschbecken, WC und Wanne bzw. Dusche
- Raumhohe, weiße Innentüren mit Oberlichtern und passenden Zargen
- Untergeschoss: Technik, Waschraum, 2 Abstellräume, Schleuse (separater Kellerausgang in die Tiefgarage)
- 2 Tiefgaragen-Stellplätze
- Rechtsverhältnisse nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück rd. 180,78 m²
- Hausgeld für Haus und 2 TG-Stellplätzen pro Monat: 325,- EUR

++ Hinweis zum virtuellen Homestaging: Einzelne Abbildungen dieses

> Reihennittelhaus

> Darmstadt

> 5,5 Zimmer

> 154,33 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004226



Exposés wurden mittels digitalem bzw. KI-gestütztem virtuellem Homestaging erstellt. Die dargestellte Möblierung und Dekoration dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und gehören nicht zum Kaufangebot. Maßgeblich für den tatsächlichen Zustand der Immobilie sind die Originalaufnahmen sowie die Besichtigung vor Ort.

Lagebeschreibung:

Das Edelsteinviertel am östlichen Rand der Darmstädter Innenstadt hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der gefragtesten Wohnquartiere für Familien entwickelt. Aus einem ehemaligen Gewerbeareal ist ein durchdacht geplantes Wohnviertel entstanden, dessen Straßen bewusst als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt wurden - ideal für Kinder, die hier sicher spielen und aufwachsen können.

Für den Familienalltag liegt alles Wichtige in unmittelbarer Nähe: eine Kindertagesstätte, ein zentraler Quartiersplatz sowie mehrere kleine Spielplätze sind bequem zu Fuß erreichbar, und der neu angelegte Grünzug lädt zu Spaziergängen direkt vor der Haustür ein.

Ein besonderes Highlight direkt am Rande des Viertels ist das Hofgut Oberfeld - ein biologisch-dynamisch bewirtschafteter Bauernhof mit Kühen, Pferden, Schafen und Hühnern, dazu Hofladen, Hofcafé und einem eigenen "Lernort Bauernhof" mit Ferienspielen, Führungen und Kindergeburtstagen. Nur wenige Minuten entfernt beginnen der weitläufige Park Rosenhöhe und die Naherholungslandschaft des Oberfelds mit ihren Feldern und Wegen - wie geschaffen für Ausflüge mit dem Rad, zum Toben und Entdecken.

Trotz der ruhigen, grünen Umgebung ist man schnell mitten im Geschehen: Der Darmstädter Ostbahnhof mit Regionalbahn (Odenwaldbahn) und mehreren Buslinien liegt in kurzer Entfernung und verbindet das Viertel zügig mit der Innenstadt und dem gesamten Rhein-Main-Gebiet. Auch die Technische Universität auf der Lichtwiese ist rasch erreichbar.

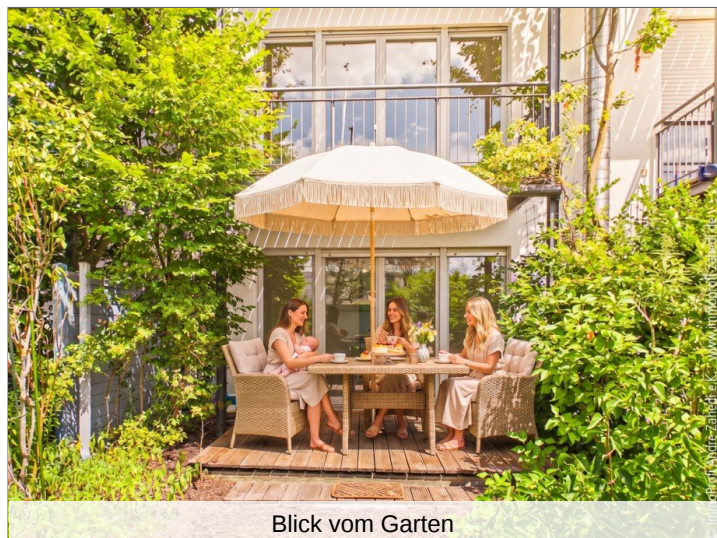
Kurz gesagt: eine grüne, kinderfreundliche und zugleich hervorragend angebundene Wohnlage, die Naturnähe und Stadtnähe auf seltene Weise miteinander verbindet.

Sonstiges:

Immoproti André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkennntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Darmstadt verkaufen möchten oder eine passende Immobilie suchen - sprechen Sie uns an. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Termin.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Objektbilder:



Blick vom Garten



Dachterrasse

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Darmstadt
- > 5,5 Zimmer

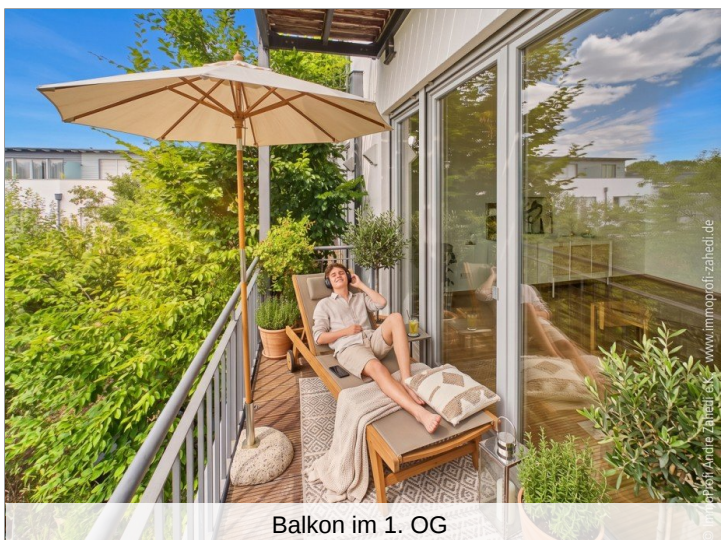
- > 154,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004226



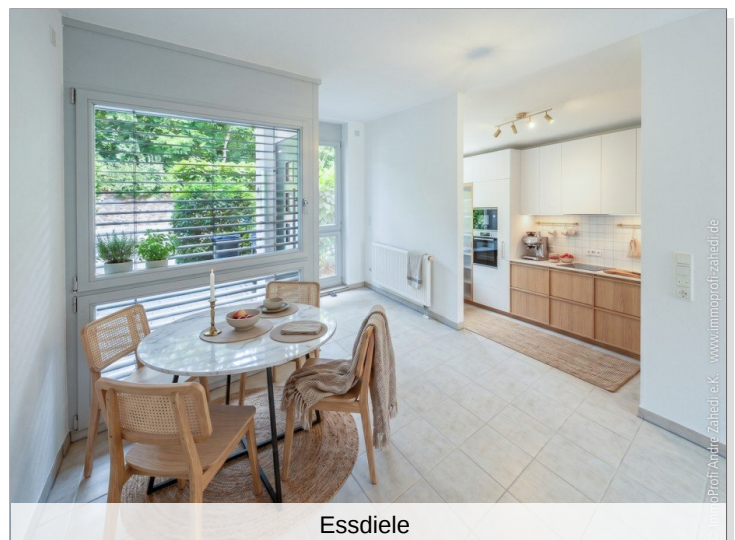
Dachterrasse



Strassenansicht



Balkon im 1. OG



Essdiele



Balkon im 1. OG



Küche ohne EBK

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Darmstadt
- > 5,5 Zimmer

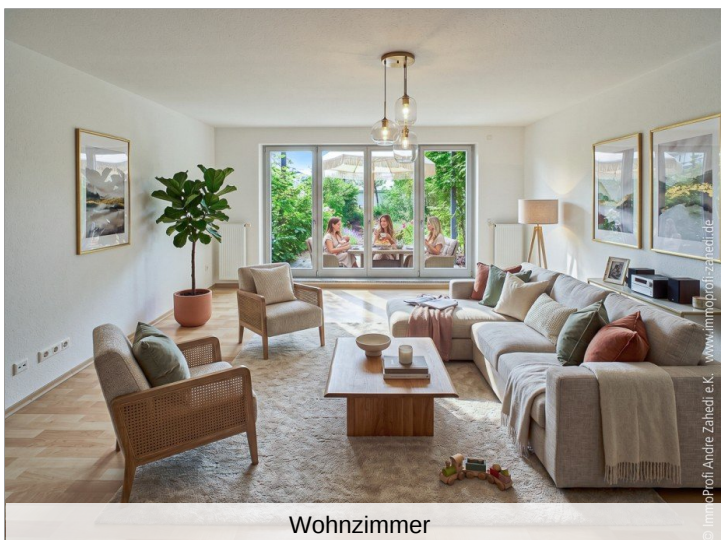
- > 154,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004226



Essdiele



Duschbad im OG



Wohnzimmer



Schlafzimmer im OG



Zimmer im OG



Zimmer im DG

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Darmstadt
- > 5,5 Zimmer

- > 154,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004226



Homeoffice im DG



Gäste-WC im EG



Badezimmer im DG



Badezimmer im DG

Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> Darmstadt

> 5,5 Zimmer

> 154,33 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004226



Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050

E-Mail: vk@anfrage.immoprofi-zahedi.de

Firmendaten:

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A
64295 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151 - 59 905-0
Fax: +49 (0) 6151 - 59 905-15
E-Mail: info@immoprofi-zahedi.de
Internet: www.immoprofi-zahedi.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführender Inhaber:
André Zahedi

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt
 Registernummer: HRA 83163
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 205700351

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Darmstadt, 64225 Darmstadt,
Postfach 111061
Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Mitglied bei DGHR – Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V.

Ihre Notizen:

> Reihenmittelhaus

> Darmstadt

> 5,5 Zimmer

> 154,33 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004226



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,