



EXPOSÉ

Einfamilienhaus in Darmstadt-Kranichstein
+VERKAUFT+



13 Tagen
verkauft

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64289 Darmstadt / Kranichstein
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 151,18 m²
Nutzfläche (ca.): 87,06 m²
Grundstücksfläche (ca.): 334 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 498.000,-

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

> Einfamilienhaus

> Darmstadt / Kranichstein

> 6 Zimmer

> 151,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz003769



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64289 Darmstadt / Kranichstein
Baujahr	1973
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	151,18 m ²
Nutzfläche (ca.)	87,06 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	334 m ²
Kaufpreis	498.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	251,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-10-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2001
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Verwirklichen Sie Ihren Traum von einem eigenen Zuhause in Darmstadt-Kranichstein! Dieses charmante Einfamilienhaus erwartet Sie auf einem 334 qm großen, sonnenverwöhnten Grundstück in einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohnlage. Baujahr 1973, bietet das Haus 151 qm Wohnfläche mit 6 Zimmern, 2 Bädern, Küche und Gäste-WC auf

2 Wohnebenen.

Erholen Sie sich auf der teils überdachten Terrasse im Erdgeschoss mit Blick in den Garten und genießen Sie die wohlthuende Südausrichtung. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Highlight - der überdachte Sonnenbalkon mit atemberaubendem Blick in den eigenen Garten. Ideal für Familien mit 2-3 Kindern, bietet das Haus viel Platz zum Leben und Entspannen, insbesondere im gemütlichen Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen.

Im Kaufpreis inbegriffen sind eine Garage und ein Pkw-Stellplatz. Die Gas-Zentralheizung wurde 2001 modernisiert, ebenso die Scheiben in den Fensterrahmen. Die Rollläden im Erdgeschoss werden bequem elektrisch bedient. Sofort bezugsfrei.

Erleben Sie dieses traumhafte Haus mit allen Sinnen bei einer Besichtigung. Unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch freut sich darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause zu zeigen. Überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung:

- Massivbauweise, 2-geschossig Bauweise, Kettenhäuser und voll unterkellert
- Flachdach wurde 1998 modernisiert
- Garage und ein separater Pkw-Stellplatz
- Fenster 2-fach-Holzisolierverglasung - nur die Scheiben wurden im Jahr 2001 erneuert
- Rollläden im Erdgeschoss elektrisch
- Böden in allen Zimmern Teppichboden (müssen erneuert werden)
- Gas-Zentralheizung Marke Viessmann von 2001
- Kamin im Wohnzimmer
- Parkett Fußboden im Wohn und Esszimmer
- 2 Bäder, eins mit Badewanne und eins mit Dusche (beide gepflegt von 1973 und teils modernisiert)
- teils überdachte Terrasse im Erdgeschoss und ein überdachter Balkon im 1. OG
- Massiv gebaute Gartenhütte im Garten, Dach von Gartenhütte von 2017
- Hobbyraum/Homeoffice ca. 20 qm im Untergeschoss, mit Fenster (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt)

Lagebeschreibung:

Darmstadt-Kranichstein ist ein beliebter Stadtteil von Darmstadt, welcher für seine ruhige Wohnlage und den grünen Charakter bekannt ist. Hier kann man in einer grünen und dennoch zentralen Umgebung wohnen und arbeiten.

Der Stadtteil bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter Straßenbahn- und Buslinien, die zu anderen Teilen von Darmstadt und darüber hinaus führen. Außerdem ist er in der Nähe von wichtigen Einkaufszentren, Schulen und Freizeitmöglichkeiten wie dem Stadtwald von Darmstadt.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt / Kranichstein
- > 6 Zimmer

- > 151,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003769



Kranichstein ist auch für seine vielen Grünflächen bekannt, darunter Parkanlagen und Wälder, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Die Anwohner schätzen hier die Ruhe und die Natur, die trotz der Nähe zur Stadt erhalten bleibt.

Zudem gibt es eine aktive Gemeinde und eine vielfältige Kulturszene, mit vielen Veranstaltungen und Aktivitäten für alle Altersgruppen.

Alles in allem ist Darmstadt-Kranichstein ein ausgezeichnete Ort zum Wohnen und Leben für alle, die eine ruhige Umgebung mit guter Anbindung an die Stadt bevorzugen.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoprofi André Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Kranichstein und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:



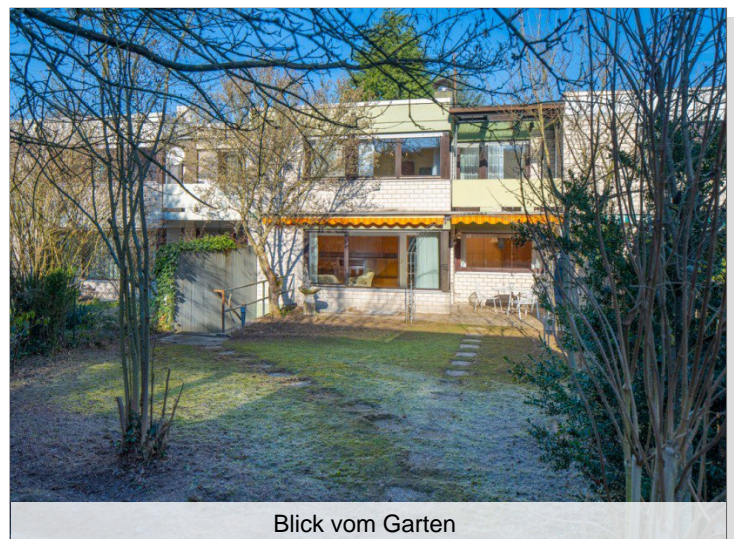
Einfamilienhaus in Darmstadt-Kranichstein



Blick Eingang



Wohnzimmer mit Kamin



Blick vom Garten

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

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt / Kranichstein
- > 6 Zimmer

- > 151,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003769



Südseite



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Wohn- und Esszimmer



Blick vom Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt / Kranichstein
- > 6 Zimmer

- > 151,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003769



Küche



Duschbad im 1.OG



Zimmer im EG



Badezimmer im 1. OG



Schlafzimmer im 1.OG mit Duschbad



Zimmer im 1. OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt / Kranichstein
- > 6 Zimmer

- > 151,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003769



Zimmer im 1. OG



Partykeller/Homeoffice



Zimmer im 1. OG

> Einfamilienhaus

> Darmstadt / Kranichstein

> 6 Zimmer

> 151,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz003769



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,