



EXPOSÉ

Einfamilienhaus mit Garage in Riedstadt-Erfelden
+VERKAUFT+



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64560 Riedstadt-Erfelden
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 131 m²
Nutzfläche (ca.): 113 m²
Grundstücksfläche (ca.): 415 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT
€ 279.000,-

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

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt-Erfelden
- > 4 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002770



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64560 Riedstadt-Erfelden
Baujahr	1982
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	131 m ²
Nutzfläche (ca.)	113 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	415 m ²
Kaufpreis	279.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	177,80 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1982
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	März 2014
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

In ruhiger und freundlicher Wohnlage, in netter Nachbarschaft, befindet sich dieses massiv gebaute Einfamilienhaus mit Garage. Erbaut 1982 auf 415 qm Sonnengrundstück, mit einer ca. 30 qm großen Terrasse mit Sonnenmarkise, bietet Ihnen Ihr neues Domizil ca. 131 qm Wohnfläche. Die offene Bauweise mit versetzten Wohnebenen (Gasfußbodenheizung von 2012), dem fast 45 qm großen Wohnzimmer mit Kamin und bis zu 4,20 Meter Raumhöhe, werden Sie hier bestimmt begeistern! Die über 19 qm große Wohnküche - inklusive einer Landhausküche - im Erdgeschoß, das in 2009 modern modernisierte und große Duschbad im Erdgeschoß, das große 2011 teilmodernisierte Badezimmer im Dachgeschoß, sind

weitere Highlights dieses gepflegten Einfamilienhauses. Im Dachgeschoß befindet sich ein großes Schlafzimmer und auf der Gartenebene befinden sich 2 weitere Zimmer (als Wohnraum ausgebaut) mit Tageslicht und insgesamt ca. 30 qm Nfl., die als Gästezimmer und Homeoffice genutzt werden. (Diese beiden Räume sind wegen der Raumhöhe von 2,15 Meter nicht in die Wohnflächenberechnung inkludiert!) Weitere Kellerräume sowie Waschküche und die große Garage sind direkt vom Keller aus zugänglich. Weiterhin verfügen Sie über 2 bis 3 Pkw Stellplätze. Freiwerdend ab März 2014. Sie haben weitere Fragen und möchten besichtigen? Dann rufen Sie bitte unser ImmoProfi Team an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Lagebeschreibung:

Riedstadt ist durch eine noch erhaltene ländliche Struktur, aber auch die Nähe zu den Großstädten Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Mannheim geprägt. Es liegt, wie der Name andeutet, im Hessischen Ried.

Naherholungsgebiete in der Nähe der Stadt sind der Kühkopf, der Riedsee Leeheim und im weiteren Umfeld die Bergstraße, der Odenwald und der Taunus.

Riedstadt grenzt im Norden an die Gemeinde Trebur und die Stadt Groß-Gerau, im Osten an die Städte Griesheim und Pfungstadt (beide Landkreis Darmstadt-Dieburg), im Süden an die Stadt Gernsheim und die Gemeinden Biebesheim und Stockstadt, sowie im Westen an die Gemeinden Ludwigshöhe und Dienheim, sowie die Stadt Oppenheim (alle drei im Landkreis Mainz-Bingen).

Riedstadt besteht aus den Stadtteilen Goddelau, Crumstadt, Erfelden, Leeheim und Wolfskehlen.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt – Riedstadt, Wolfskehlen, Erfelden, Leeheim, Crumstadt, Stockstadt und Umgebung.

Mitglied im CompetenceClub der Immobilienprofis. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt-Erfelden
- > 4 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002770



Ansicht Eingang



Blick von Terrasse



Sommer genießen!



Wohnküche



Wohn- und Esszimmer



Duschbad im EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt-Erfelden
- > 4 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002770



Badezimmer im DG



Impressionen



Impressionen

> Einfamilienhaus

> Riedstadt-Erfelden

> 4 Zimmer

> 131 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002770



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,