



EXPOSÉ

**Einfamilienhaus mit Pool in Darmstadt
+VERKAUFT+**



**11 Tagen
verkauft!**

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64287 Darmstadt-Woogsviertel
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 5,5
Wohnfläche (ca.): 173,74 m²
Nutzfläche (ca.): 126,44 m²
Grundstücksfläche (ca.): 639 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

VERKAUFT

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-Woogsviertel

> 5,5 Zimmer

> 173,74 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003086



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64287 Darmstadt-Woogsviertel
Baujahr	1960
Zimmerzahl	5,5
Wohnfläche (ca.)	173,74 m ²
Nutzfläche (ca.)	126,44 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	639 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	139,90 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1960
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

Provisionshinweis Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

In ruhiger, zentraler Wohnlage Nähe Woog in Darmstadt erwartet Sie ein

Einfamilienhaus mit hohem Wohnkomfort. Von der Straße gesehen eher Understatement. Ab 2010 modernisiertes Einfamilienhaus mit 639 qm großem Sonnengrundstück, überdachtem Schwimmbad und großer Garage. Insgesamt stehen Ihnen ca. 173 qm Wohnfläche, 5 1/2 Zimmer, 3 Bäder, Hauptbad mit Jacuzzi und Duschkabine sowie eine große Wohnküche inklusive hochwertiger Planer Einbauküche von 2015 zur Verfügung.

Der ansprechend gestaltete Bereich im Untergeschoss mit eigenem Bad und Küche zählt nicht zur Wohnfläche, ist jedoch wohnwirtschaftlich ausgebaut, überwiegend mit Wohnfenstern ausgestattet und beheizt. Weitere Details sehen Sie unter Ausstattung und für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin stehen Ihnen unsere Verkaufsmitarbeiter zur Verfügung. Freiwerdend nach Absprache. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- großzügiges massiv erbautes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung
- Mauerwerk Kelleraußenwände sowie Außenwände ab EG 30 cm, Innenwände Mauerwerk tragend 24 cm, nichttragend: 11,5 cm
- Satteldach mit Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle, Ziegel (2010 im Firstbereich erneuert)
- Gegensprechanlage mit Video-Funktion im EG und OG
- Großer Garten im geschützten Innenbereich mit gepflasterten Wegen, überdachtem Pool, Rasenfläche und pflegeleichter Bepflanzung
- große, hallenähnliche Garage (ca. 45 qm, Raumhöhe 3,35 Meter) mit elektrischem Sektionaltor, Platz für zwei Pkws oder ein Wohnmobil sowie Motorräder und Fahrräder

1996:

- Erneuerung der Fenster und Rollläden, weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Umbau der Einfahrt zur geschlossenen Garage, Veränderung der Raumaufteilung im EG und OG, Ausbau des Wintergartens

2010:

- Erneuerung der kompletten Elektroinstallation inkl. Telefon-, Fernseh- und Datenleitungen - Modernisierung des Duschbades im OG und des Gäste-WC`s
- Erneuerung der Wasserleitungen in der Küche und den Bädern
- teilweise Heizkörper erneuert (Wintergarten, Schlafzimmer, Flur und Bäder OG), Handtuchheizkörper in beiden Bädern im OG
- Elektroinstallation erneuert
- neue Wasserrohre aus Kupfer

2012:

- Überdachung und Einfassung des Pools
- Neugestaltung des Gartens mit Wegen und Außenbeleuchtung

2015:

- Gas-Zentralheizung Markenfabrikat „Buderus“ erneuert

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Darmstadt-Woogsviertel

> 5,5 Zimmer

> 173,74 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003086



- neue Einbauküche mit Elektromarkengeräten mit Induktionsherd + Gasbrennstelle, "Gaggenau" Backofen, "Gutmann" Abluft, "Miele" Spülmaschine

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer Seitenstraße im Woogsviertel. Besucher und Gäste finden ausreichend PKW-Stellplätze in der unmittelbaren Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Fußminuten erreichbar. Haltestellen von Bus und Straßenbahn befinden sich in der benachbarten Straße und sind ca. 50 m entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 9 (50 m), Buslinie 671, K 55 (50 m). Der Hauptbahnhof Darmstadt ist 3 km bzw. ca. 5 Autominuten entfernt und mittels Straßenbahn erreichbar.

Kinderbetreuung: In Darmstadt-Mitte gibt es fünf Kindergarteneinrichtungen, in die teilweise Hort-, Krippen- und Krabbelstufenplätze integriert sind.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs: In Darmstadt-Mitte sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden.

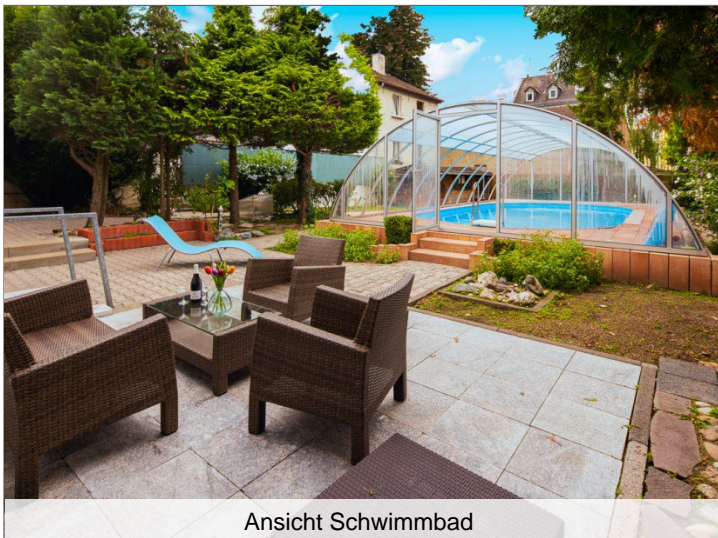
Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt - Woogsviertel, Mathildenhöhe, Rosenhöhe und Umgebung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:



Ansicht Schwimmbad

> Einfamilienhaus

> Darmstadt-Woogsviertel

> 5,5 Zimmer

> 173,74 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003086



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,