

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Einfamilienhaus mit sep. Einliegerwohnung in Darmstadt-Kranichstein +VERKAUFT+



11
4 Wochen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 64289 Darmstadt / Kranichstein

Baujahr: 1983

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 199,28 m²

Nutzfläche (ca.): 135,18 m²

Grundstücksfläche (ca.): 439 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

VERKAUFT
€ 775.000,-

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

> 199,28 m² Wohnfläche

> Darmstadt / Kranichstein

> Objektnummer: IZ003635

> 6 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64289 Darmstadt / Kranichstein
Baujahr	1983
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	199,28 m ²
Nutzfläche (ca.)	135,18 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	439 m ²
Kaufpreis	775.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	299,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-12-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1983
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

> Einfamilienhaus

> Darmstadt / Kranichstein

> 6 Zimmer

> 199,28 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003635



Objektbeschreibung:

Sie suchen für Ihre Familie ein gemütliches Einfamilienhaus mit Garten und einer separaten 2-Zimmer-Maisonette-Einliegerwohnung? Dieses im Jahr 1983 massiv erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Darmstadt-Kranichstein nahe Arheilgen bietet Ihnen auf 439 qm liebevoll angelegtem Grundstück insgesamt ca. 199 qm Wohnfläche. Die Hauptwohnung steht Ihrer Familie mit ca. 151,72 qm Wohnfläche, 4 Zimmern, Küche, Gäste-WC, Badezimmer en Suite, Gäste-Zimmer mit Dusche, großer Sonnenterrasse und großem Balkon kurzfristig zur Verfügung. Im Dachgeschoss gibt es die Möglichkeit ein weiteres Zimmer mit ca. 25 qm optional auszubauen. Die separate 2-Zimmer-Maisonette-Einliegerwohnung mit ca. 47,5 qm Wohnfläche, Einbauküche und Badezimmer befindet sich im Erd- und Obergeschoss mit einem eigenen Hauseingang. Die Einliegerwohnung ist an einen Wochenendheimfahrer für netto 400,- Euro pro Monat vermietet. Für weitere Fragen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Verkaufsmitarbeiter Herr Sascha Palme zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Voll unterkellert
- 2-fach-Holzisolierverglasung mit Kunststoffrollläden, teilweise elektrisch bedienbar
- Gas-Zentralheizung von 1982 (wird empfohlen diese zu erneuern)
- Beheizung über Heizkörper
- offener Kamin im Wohnzimmer
- Separate 2-Zimmer-Maisonette-Einliegerwohnung mit kleiner Einbauküche
- Fußböden in den Wohnräumen Stäbchenparkett
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne in der Hauptwohnung
- Gästezimmer mit Waschbecken und Duschkabine in der Hauptwohnung
- Duschbad im Untergeschoss
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne in der Einliegerwohnung
- Partykeller mit Bar im Untergeschoss
- Große Terrasse im Erdgeschoss
- Großer Balkon vor dem Schlafzimmer im 1. Obergeschoss
- ca. 25 qm optional ausbaufähiges Zimmer im Dachgeschoss
- Längliche Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie Garagentor zum Garten

Lagebeschreibung:

Kranichstein ist der jüngste Stadtteil Darmstadts und liegt im Grünen. Im Norden und Osten grenzt das Waldgebiet des ehemals großherzoglichen Wildparks an, im Süden der historische Fasaneriewald und der Bürgerpark Nord, im Westen ausgedehnte Kleingartenanlagen. Aber nicht nur die Naherholungsmöglichkeiten sind ausgezeichnet - das Einkaufszentrum am See mit Bürgerhaus am See, das Fasaneriezentrum, die Erich-Kästner-Schule mit bürgerschaftlicher Nutzung,

Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, das ökumenische Zentrum, Kirchen und Sportanlagen sind als attraktive Versorgungseinrichtungen vorhanden und bieten Raum für verschiedenste Aktivitäten.

Nahegelegene Einrichtungen wie das Freibad Mühlchen in Arheilgen, das Nordbad im Bürgerpark und die Eissporthalle ergänzen das Angebot. Das Jagdschloss Kranichstein oder das Weltkulturerbe der Grube Messel sind beliebte Ausflugsziele der Region.

Mit der Straßenbahn gelangt man innerhalb von zehn Minuten in die Innenstadt von Darmstadt und weiter zum Hauptbahnhof. Von dort aus hat man Anschluss mit der S-Bahn nach Frankfurt Stadtmitte in nur 30 Minuten. Auch mit dem Fahrrad sind zahlreiche Ziele gut erreichbar, da die Straßenbahn von einem Radweg begleitet wird, der Kranichstein mit den Einrichtungen im Bürgerpark Nord verbindet. Kranichstein ist durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 des ÖPNV an die Darmstädter Innenstadt angeschlossen. Zusätzlich besteht eine Busverbindung mit den Linien H und U in Richtung Innenstadt. Von der Haltestelle Bahnhof Kranichstein fahren Nahverkehrszüge über Dieburg nach Aschaffenburg und über den Nordbahnhof zum Darmstädter Hauptbahnhof.

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:



Eckdaten

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

- > 199,28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003635



offener Kamin



Ihre Terrasse



Ihr Garten



Hausansicht



Blick vom Garten



Hausansicht mit ELW

Eckdaten

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

- > 199,28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003635



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Esszimmer mit Blick zur Küche



Esszimmer



Blick in die Küche

Eckdaten

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

- > 199,28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003635



Primary Bedroom mit großem Balkon



Bad en Suite



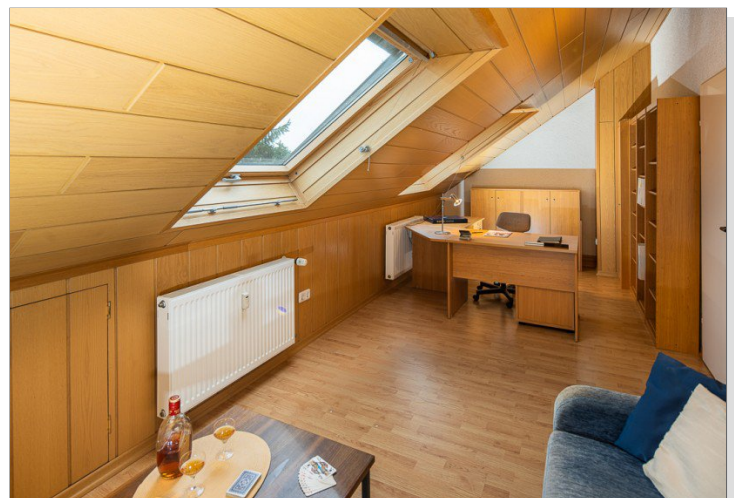
Primary Bedroom mit Bad en Suite



Balkon vom Primary Bedroom



Primary Bedroom mit Bad en Suite



Zimmer im Dachgeschoss

Eckdaten

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

- > 199,28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003635



Zimmer im Dachgeschoss

> Einfamilienhaus

> Darmstadt / Kranichstein

> 6 Zimmer

> 199,28 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003635



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,