

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## Endlich Platz für alle - Familienhaus in Darmstadt-Arheilgen +RESERVIERT+



13 TAGE  
RESERVIERT

### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64291 Darmstadt-Arheilgen  
Baujahr: 1989  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 124,77 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 76,14 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 343 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 525.000,-**

**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-Arheilgen
- > 5 Zimmer

- > 124,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004198



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64291 Darmstadt-Arheilgen
Baujahr	1989
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	124,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	76,14 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	343 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	525.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	195,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

## Objektbeschreibung:

In ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage in Darmstadt-Arheilgen, nur einen Katzensprung von Feld und Natur entfernt, wartet dieses freistehende Einfamilienhaus auf eine neue Familie, die hier Wurzeln schlagen möchte. 1989 als hochwertiges Haas-Fertighaus erbaut, verbindet es solide Handwerksqualität mit dem warmen Gefühl, einfach

angekommen zu sein.

Auf rund 343 m<sup>2</sup> Grundstück bietet das Haus 124,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weitere 76,14 m<sup>2</sup> Nutzfläche - viel Raum zum Leben, Lachen und Wachsen auf zwei ausgebauten Ebenen. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die in ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer übergeht - der natürliche Mittelpunkt des Familienlebens. Die Küche mit Einbauküche liegt gleich nebenan, und ein zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein Duschbad machen den Alltag spürbar leichter. Von der Sonnenterrasse aus haben Sie die spielenden Kinder im Blick, während der Kaffee in der Nachmittagssonne dampft. Im Dachgeschoss bieten drei Schlafräume Rückzug und Geborgenheit, das helle Tageslichtbad mit Badewanne und Duschkabine lädt zum Durchatmen ein. Der voll unterkellerte Massivkeller schafft Platz für all das, was eine Familie sammelt, und im Vorgarten finden bis zu zwei Fahrzeuge ihren Stellplatz.

Schon beim Bau wurde an morgen gedacht: kräftige 205 mm starke Außenwände mit 140 mm Dämmkern, ein gedämmtes Satteldach mit Betonpfannen und Holzfenster mit Isolierverglasung sorgen für ein behagliches, gesundes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Gas-Zentralheizung mit witterungsgeführter Steuerung wurde 2020 erneuert - ein gutes Stück Sicherheit für die Zukunft.

Dieses Zuhause ist sofort frei und wartet nur darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Für Ihre Fragen und einen persönlichen Besichtigungstermin ist unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch gerne für Sie da. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Ausstattung:

- \* Fertighaus in Großtafelbauweise (Holzfertigbau), System Haas
- \* Außenwände 205 mm stark, hochgedämmt mit 140 mm Mineralfaserdämmung im Kern
- \* Innenwände ca. 14,5 cm stark mit 70 mm Schall- und Wärmedämmschicht
- \* Dacheindeckung mit Betonflachdachpfannen
- \* Dachelemente mit 140 mm Dämmung
- \* Großzügige Dachvorsprünge, Satteldach
- \* Dachgeschoss ausgebaut
- \* Holzfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippflügeln
- \* Kunststoff-Rollläden in EG und DG
- \* Außenfensterbänke aus Aluminium, Innenfensterbänke aus Jura-Marmor
- \* Haustür mit Stahlrahmen, Sicherheitsbeschlag und Sicherheitsschloss Haustechnik
- \* Zentralheizung (Gas) mit witterungsgeführter Steuerung und Nachtabsenkung erneuert 2020
- \* Bad mit Stahl-Körperwanne, Dusche, Bad ca. 2,00 m hoch gefliest
- \* Einbauküche inklusive
- \* Voll unterkellert.
- + 2 Pkw-Stellplätzen auf Grundstück

## Lagebeschreibung:

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-Arheilgen
- > 5 Zimmer

- > 124,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004198



Willkommen in Darmstadt-Arheilgen - einem Stadtteil, der den Charme eines gewachsenen Ortskerns mit der Lebendigkeit einer jungen Familienlage verbindet.

Hier beginnt der Morgen entspannt: Kindergärten und Grundschulen liegen in fußläufiger Nähe, sodass die Kleinen schon bald eigenständig den Schulweg meistern - durch ruhige Wohnstraßen, in denen Nachbarn sich noch grüßen und Kinder unbeschwert mit dem Fahrrad unterwegs sein können. Mit der Astrid-Lindgren- und der Wilhelm-Busch-Schule sowie der Stadtteilschule Arheilgen als weiterführende Ganztagschule ist die gesamte Schullaufbahn praktisch vor der Haustür abgedeckt. Familien finden hier alles, was den Alltag leicht macht: Bäcker, Supermärkte und Ärzte rund um den Löwenplatz, das Muckerhaus als lebendiger Treffpunkt im Quartier und zahlreiche Vereine, in denen Kinder Freunde fürs Leben finden - vom Sport bis zur Musikschule.

Und doch ist die Natur immer nur einen Steinwurf entfernt: Felder, Wiesen und der nahe Wald laden zu Spaziergängen, Radtouren und langen Nachmittagen im Grünen ein. Ein Stadtteil zum Durchatmen, in dem Kinder Raum zum Wachsen haben.

Wer mobil bleiben möchte, profitiert von der hervorragenden Anbindung: Die Straßenbahnlinien 6 und 7 bringen Sie in wenigen Minuten in die Darmstädter Innenstadt, der Bahnhof Arheilgen schafft schnelle Verbindungen ins gesamte Rhein-Main-Gebiet bis nach Frankfurt. So verbinden berufstätige Eltern familiäres Wohnen mit kurzen Wegen zur Arbeit.

Arheilgen ist mehr als eine Adresse - es ist ein Zuhause, das mitwächst: ein Ort, an dem Kinderlachen, Gemeinschaft und Geborgenheit zusammenfinden und an dem Ihre Familie über Jahre hinweg glücklich verwurzeln kann.

## Sonstiges:

Immoproti André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt-Arheilgen 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 Marktkenntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Darmstadt-Arheilgen 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:



Hausansicht



Vorgarten



Freistehendes Einfamilienhaus

Immoproti André Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt  
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Arheilgen
- > 5 Zimmer

- > 124,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004198



Freistehendes Einfamilienhaus



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Esszimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Arheilgen
- > 5 Zimmer

- > 124,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004198



Küche inkl. EBK



Diele im EG



Terrasse



Zimmer im EG



Terrasse



Duschbad im EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Arheilgen
- > 5 Zimmer

- > 124,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004198



Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer im DG



Ansicht von oben



Kinderzimmer im DG



> Einfamilienhaus

> Darmstadt-Arheilgen

> 5 Zimmer

> 124,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004198



## 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,