

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## Exklusive Doppelhaushälfte in Dieburg +VERKAUFT+



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 64807 Dieburg  
Baujahr: 2001  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 174,77 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 47,25 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 288 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**VERKAUFT**

**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

- > Doppelhaushälfte
- > Dieburg
- > 6 Zimmer

- > 174,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002767



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64807 Dieburg
Baujahr	2001
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	174,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	47,25 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	288 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2001
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Frei ab Mai 2014
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Sie suchen eine neuwertige und absolut gepflegte Komfort-Doppelhaushälfte in Dieburg? Diese exklusive Doppelhaushälfte (nach WEG) wurde 2001 erbaut und bietet Ihnen auf ca. 174,77 qm Wohnfläche insgesamt 6 Zimmer, 2 hochwertige Bäder, eine gepflegte Küche inklusive Einbauküche, großen Wohn- und Essbereich mit Kamin, Dachstudio, elektrische Rolläden, Sonnenterrasse, Garage mit elektrischem Tor und 288 qm Grundstücksanteil. Der Garten ist liebevoll angelegt und Sie können sich bei einer Besichtigung mit uns selbst davon überzeugen, wie liebevoll dieses Anwesen eingerichtet, ausgestattet und gepflegt ist. Freiwerdend ab Mai 2014. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns! Nähere Angaben auf Anfrage!

## Ausstattung:

- Einbauküche mit Markengeräten
- elektrische Rolläden
- hochwertige Einbauschränke im Dachstudio

- Kamin im Wohnzimmer
- 2 hochwertige Bäder
- Garderobe mit Einbauschränk
- Garage mit elektrischem Tor
- Gas-Zentralheizung
- Weisse Wanne im Keller
- eigener Brunnen

## Lagebeschreibung:

Dieburg ist eine Stadt in Hessen, etwa 15 km östlich von Darmstadt. Die ehemalige Kreisstadt des Altkreises Dieburg im östlichen Gebiet des Landkreises Darmstadt-Dieburg bietet als Mittelzentrum (Industrie-, Dienstleistungs-, Hochschul- und Schulstandort) Arbeitsplätze für die Region (Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Babenhausen, Eppertshausen, Münster und Rödermark). Dieburg ist einer der Standorte der Hochschule Darmstadt. Zwei historische Parkanlagen, unzählige Alleen, Grünanlagen, ausgedehnte Wälder mit Naherholungsgebieten und die zahlreichen Wasserläufe der Gersprenz und andere Flüsschen bieten Inseln der Erholung in und um die Stadt.

Die Natur steigert die Wohnqualität und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt hat alleine die Stadt Dieburg rd. 50 ha Grünflächen zu unterhalten.

Kindergarten, Kinderspielplatz sowie Schulen sind zu Fuß leicht erreichbar.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Dieburg und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:



Blick auf Haus & Garage

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Dieburg
- > 6 Zimmer

- > 174,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002767



Wohn- und Esszimmer



Küche inkl. EBK



Essbereich



Wohnzimmer



Schlafstudio im DG



Badezimmer im 1. OG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Dieburg
- > 6 Zimmer

- > 174,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002767



Badezimmer im 1. OG



Zimmer im UG



Duschbad



Zimmer im 1. OG



Impressionen



Zimmer im 1. OG



> Doppelhaushälfte

> Dieburg

> 6 Zimmer

> 174,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002767



## 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,