

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Exklusive Doppelhaushälfte mit Garage in Mühlthal +VERKAUFT+



3 1/2 Monaten

VERKAUFT

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 64367 Mühlthal
Baujahr: 2016
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 229,27 m²
Nutzfläche (ca.): 95,08 m²
Grundstücksfläche (ca.): 438 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT
€ 725.000,-

Immoprofi André Zahedi e.K.

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

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Doppelhaushälfte

> Mühlthal

> 6 Zimmer

> 229,27 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003082



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64367 Mühlthal
Baujahr	2016
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	229,27 m ²
Nutzfläche (ca.)	95,08 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	438 m ²
Kaufpreis	725.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	73,55 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2016
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	4-6 Monate nach Beurkundung
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Provisionshinweis Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der ImmoProf. 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 ImmoProf. Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

Sie möchten in Mühlthal-Trautheim in guter und freundlicher Nachbarschaft wohnen und leben? Dann erwartet Sie hier eine in 2016 erbaute exklusive Doppelhaushälfte mit Garage und 2 Pkw-Stellplätzen. Ihr neues Domizil mit insgesamt 438 qm Sonnengrundstück, ca. 229 qm Wohnfläche sowie ca. 95 qm Nutzfläche wird bestimmt Ihren hohen Erwartungen gerecht. Ihnen stehen 6 Zimmer, 3 Bäder, ein Gäste-WC, ein offener Wohn- und Essbereich mit 2,80 Meter Raumhöhe, eine offene Küche inklusive einer modernen Einbauküche, eine große Sommerterrasse, ein Südbalkon sowie eine große Dachterrasse mit Fernblick zur Verfügung. Im 1. Obergeschoss befinden sich das große Elternschlafzimmer mit Bad en Suite sowie ein weiteres Zimmer und das offene Studiozimmer mit bodentiefen Fenstern.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein großes und helles Dachstudio mit Bad en Suite und eine große Dachterrasse mit Blick ins Grüne zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich ein ca. 35 qm großer Raum als Wohnraum hochwertig ausgebaut mit einer weiteren Einbauküche (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt) sowie ein Duschbad, ein Technikraum und ein ausgebauter Kellerraum. Freiwerdend nach Absprache ca. 4 bis 6 Monate nach notarieller Beurkundung.

Für weitere Fragen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin stehen unsere Verkaufsmitarbeiter zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- KfW-Effizienzhaus 70
- voll unterkellert, weiße Wanne inkl. hochwertige elektrische Hebeanlage
- Dach Pultdach
- Raumhöhe im EG beträgt 2,80 Meter
- Raumhöhe im UG beträgt 2,50 Meter
- Fußbodenheizung - Gas-Zentralheizung "Markenfabrikat "Buderus", Vorbereitung für Solarthermie ist vorhanden
- Kunststoffenster dreifach verglast - innen weiß und außen anthrazit
- Fußböden in den Wohnräumen Feinsteinzeug
- Innentreppe massiv mit Glas-Geländer
- 3 moderne Bäder
- Einbauküche im EG Markenfabrikat "ALNO" von 2016
- Einbauküche im UG um 2009
- Sommerterrasse im EG, Balkon im 1. OG sowie große Dachterrasse, Balkon und Dachterrasse in Sommer 2019 fertiggestellt
- 5.000 Liter Zisterne im Garten für Gartenbewässerung
- Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie mit Abstellraum inkl. Fenster
- 2 weitere PKW-Stellplätze vor dem Haus

Lagebeschreibung:

Es leben rund 15.000 Einwohner in der Gemeinde Mühlthal. Sie leben verteilt auf die Ortsteile Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Die Gemeinde Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Mühlthal
- > 6 Zimmer

- > 229,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003082



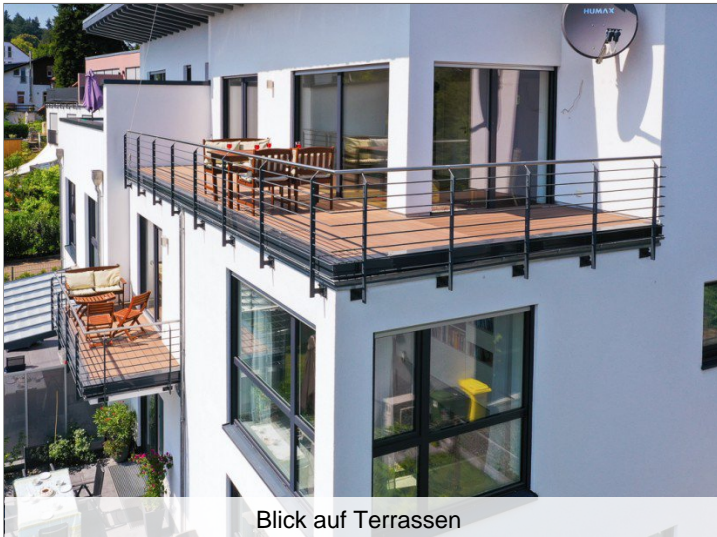
Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Sie liegt weiterhin vor den Toren der Stadt Darmstadt - mit günstiger ÖPNV-Verkehrsanbindung.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Mühlthal, Mühlthal-Trautheim, Mühlthal-Traisa und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:



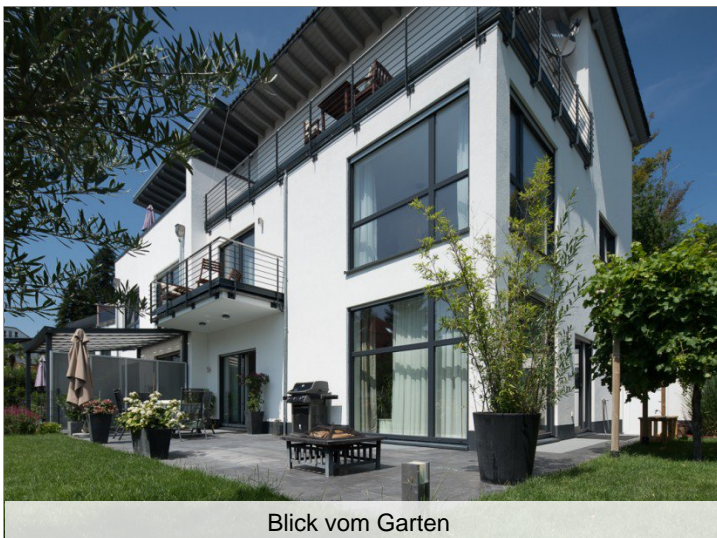
Blick auf Terrassen



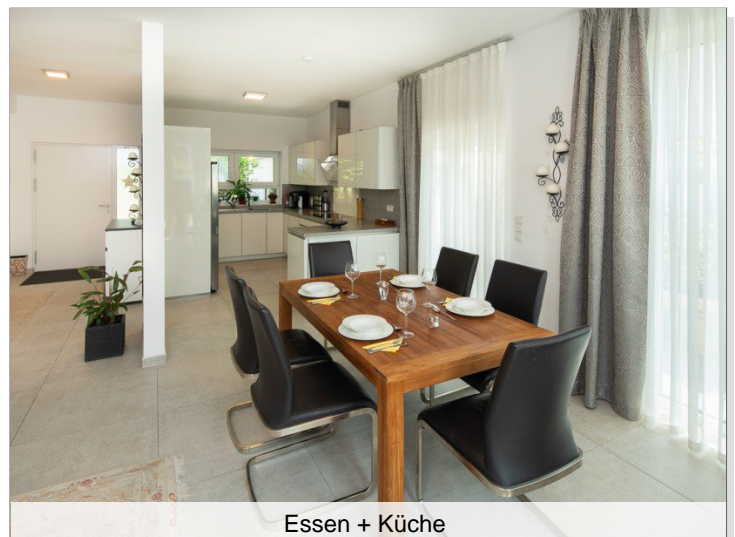
Dachterrasse mit Fernblick



Diele



Blick vom Garten



Essen + Küche

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

- > Doppelhaushälfte
- > Mühlthal
- > 6 Zimmer

- > 229,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003082



Wohn- und Esszimmer



Zimmer mit Balkon im 1. OG



Wohn- und Esszimmer



Bad en Suite im DG



Bad en Suite

> Doppelhaushälfte

> Mühlthal

> 6 Zimmer

> 229,27 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003082



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,