



**EXPOSÉ**

**Exklusiver Bungalow in  
Darmstadt-Komponistenviertel +VERKAUFT+**



**4 1/2 Wochen**



**ECKDATEN**

- Objektart: Bungalow
- Adresse: 64287 Darmstadt-Komponistenviertel
- Baujahr: 1972
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 235,87 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 100,25 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 515 m<sup>2</sup>
- Garage / Stellplatz: ja
- Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERKAUFT**  
**€ 1.200.000,-**

> Bungalow

> Darmstadt-Komponistenviertel

> 5 Zimmer

> 235,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003097



## Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	64287 Darmstadt-Komponistenviertel
Baujahr	1972
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	235,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100,25 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	515 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.200.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	181,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1972
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Absprache

Provision für Käufer 5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. vom Käufer

Provisionshinweis Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi eK 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 eK nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluß ist die Provision fällig.

## Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach Ruhe und würden gerne auf einer Ebene

wohnen? In einer der besten Wohnlagen in Darmstadt Komponistenviertel erwartet Sie ein in 2014 modernisierter Bungalow mit einem Traum von Garten. Insgesamt stehen Ihnen 515 qm Sonnengrundstück mit Blick ins Grüne zur Verfügung. Die Großzügigkeit mit ca. 235 qm Wohnfläche kann sich sehen lassen. Das ideale Anwesen für 2 bis 3 Personen die auf Privatsphäre großen Wert legen. Ein über 67,5 qm großer Wohn- und Essbereich mit neuem Wintergarten, ein fast 32 qm großes Schlafzimmer, offene Küche inklusive neuer Einbauküche von 2014, 2 neue Bäder, 2 neue separate WC's sowie die große, über die Hälfte überdachte Sonnenterrasse garantieren Ihnen Wohlfühlgefühl. Das Anwesen ist unterkellert und bietet im Untergeschoss eine Garage mit elektrischem Tor von 2014.

Sie möchten mehr wissen und kurzfristig besichtigen? Dann vereinbaren Sie mit uns einen persönlichen Besichtigungstermin.

Freiwerdend ab Mitte Januar 2020. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

## Ausstattung:

- Massivbauweise
- erbaut 1972 und in 2014 zu fast 90 % modernisiert.
- Flachdach ca. 2010 modernisiert
- Gas-Zentralheizung "Viessmann" von 1998
- komplette Heizkörper mit Zuleitungen in 2014 erneuert
- Fenster 2014 komplett erneuert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, abschließbar mit elektr. Rollläden, teilweise mit Zeitschaltuhr
- Wohn- und Esszimmer durch Wintergarten vergrößert in 2014
- Wintergarten Esszimmer mit elektrischer Beschattungsanlage und Windwächter
- neue Fußböden teilweise im Wohn- und Esszimmer, Feinsteinzeug
- neue hochwertige moderne Einbauküche mit "Miele"-Einbaugeräten von 2014
- beide Bäder erneuert in 2014
- Gäste-WC im EG und im Untergeschoß in 2014 erneuert
- sehr große Sonnenterrasse von 2014
- über die Hälfte der Terrasse 2014 überdacht
- Garten ab 2014 aufwendig und liebevoll neu angelegt
- automatische Gartenbewässerung von 2014

## Lagebeschreibung:

Im östlichen Wohngebiet von Darmstadt liegt das beliebte Darmstadt-Komponistenviertel.

Es ist eines der besten Wohnlagen in Darmstadt und daher auch sehr gefragt und beliebt.

Das Komponistenviertel besitzt eine hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten, eine nahe Grundschule, mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch und eine gute Busverbindung in die nahe gelegene Innenstadt.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem eigenen Fahrzeug leicht zu erreichen. Ein beliebtes Naherholungsgebiet von Darmstadt das

# Eckdaten

- > Bungalow
- > Darmstadt-Komponistenviertel
- > 5 Zimmer

- > 235,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003097



"Oberwaldhaus" befindet sich in 2 km Entfernung. Wenige Meter vom Grundstück entfernt beginnt ein weitläufiges Waldgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten geradewegs einlädt.

## Sonstiges:

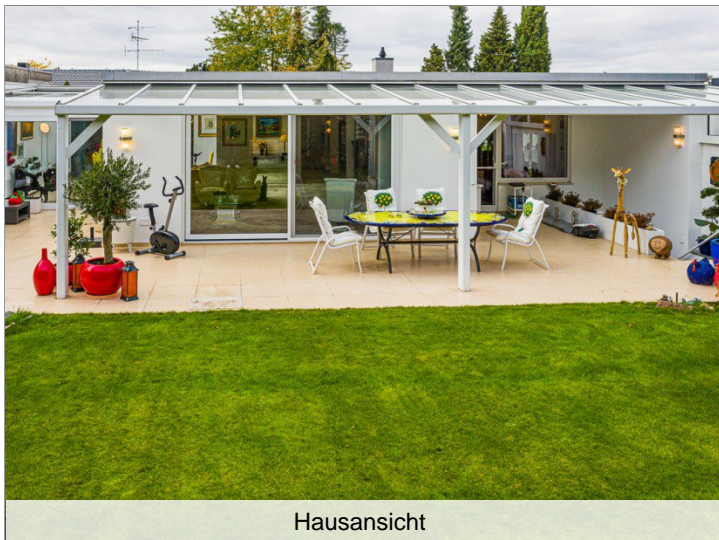
Exklusiv im Alleinauftrag.

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

## Objektbilder:



Bunglaow in Darmstadt-Komponistenviertel



Hausansicht



Esszimmer



Esszimmer



Wohn-und Esszimmer

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

- > Bungalow
- > Darmstadt-Komponistenviertel
- > 5 Zimmer

- > 235,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003097



Wohnzimmer



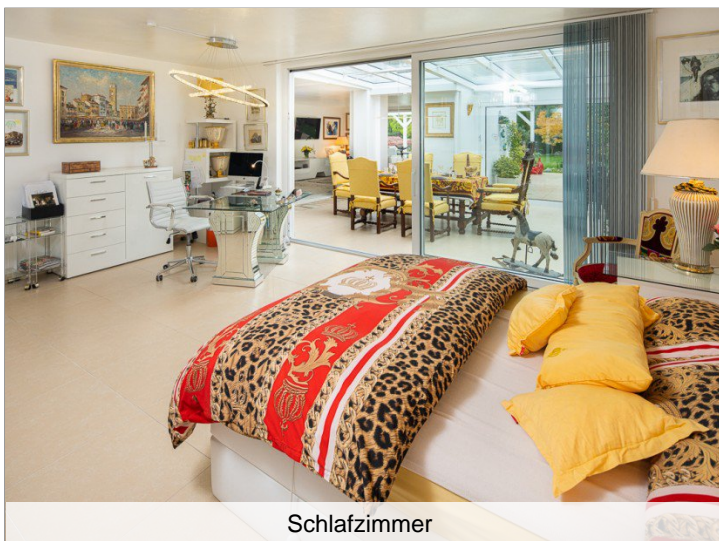
Schlafzimmer



Esszimmer



Badezimmer 2



Schlafzimmer



> Bungalow

> Darmstadt-Komponistenviertel

> 5 Zimmer

> 235,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003097



## 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,