

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Exklusives freistehendes Einfamilienhaus mit
Doppelgarage in Gernsheim +VERKAUFT+



11 Tagen
verkauft



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64579 Gernsheim
Baujahr: 2006
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 329,96 m²
Nutzfläche (ca.): 80,78 m²
Grundstücksfläche (ca.): 802 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 1.189.500,-

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

> Gernsheim

> 6 Zimmer

> 329,96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003716



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64579 Gernsheim
Baujahr	2006
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	329,96 m ²
Nutzfläche (ca.)	80,78 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	802 m ²
Kaufpreis	1.189.500,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Kruppelwalmdach
Anzahl Garage / Stellplatz	6.00
Sonstiges	Anzahl 6
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	71,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-06-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2005
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Sauna	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

In einer der besten und beliebtesten Wohnlage in Gernsheim am Rhein, zwischen Darmstadt und Mannheim, erwartet Sie dieses exklusive

freistehende Anwesen auf einem 802 qm großen Sonnengrundstück. Ein Wohnraum der Extraklasse, nahe Badeseesee und Gernsheimer Golfclub, Erstbezug im Jahr 2006, mit einer Wohnfläche von 329 qm sucht eine neue Familie, die hohe Ansprüche am Wohnen hat. Großzügige und lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien, 2 exklusive Bäder, Sauna, Außenpool, hochwertige Einbauküche, großer Wohn- und Essbereich mit Sonnenterrasse, Sonnenloggia, Doppelcarport sowie die große Doppelgarage sind hier zu erwähnen. Der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss ist ein Traum für Ihre Haushälterin. Für Ihre Hobbys z. B. stehen Ihnen im Dachgeschoss ein großer Hobbyraum (auch als Wohnraum zu nutzen) sowie ein großes Arbeitszimmer zur Verfügung. Frei werdend ab Sommer 2022 nach Absprache.

Sie wollen mehr wissen, dann rufen Sie unser Immo-Team an und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- "Buderus"- Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung von 2005, Heizungspumpe erneuert Nov. 2017
- Wasser-Enthärtungsanlage von 11/2012
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Doppelcarport sowie 2 Pkw-Stellplätze
- hochwertige Einbauküche von 2007 Marke "Nolte" Liebherr Kühlschrank Oktober 2019, Spülmaschine Bosch von November 2021
- Wohn- und Esszimmer gefliest
- Kunststoffisolierverglasung mit elektrischen Alu-Rollläden
- 2 exklusive Bäder
- Ankleidezimmer inklusive
- "Klafs"-Sauna mit Sanarium und Dampf von März 2013
- große Sonnenterrasse
- großer Sonnenbalkon neu gefliest Oktober 2013
- automatische Gartenbewässerung mit eigenem Brunnen
- Pool im Garten mit Filteranlage von Mai 2016
- Gartentor am Carport von Dezember 2015
- Rollrasen verlegt September 2018

Lagebeschreibung:

Gernsheim ist eine Stadt im hessischen Kreis Groß-Gerau und liegt am Rhein. Als Zusatz trägt Gernsheim den Namenstitel "Schöfferstadt", der ihr 2003 vom Hessischen Innenministerium verliehen wurde. Gernsheim liegt südwestlich der Stadt Darmstadt, direkt am östlichen Rheinufer, südlich des Altrheins bei Stockstadt am Rhein im Rhein-Main-Gebiet. landschaftlich zählt es zum Hessischen Ried. Gernsheim liegt an den Bundesstraßen 44 und 426, der Autobahn 67, der Landesstraße 3112 und der Kreisstraße 203. Busverbindung besteht nach Darmstadt, eine Rheinfähre verkehrt nach Eich.

Neben der landwirtschaftlichen Struktur weist Gernsheim durch seinen günstigen Standort zwischen den Ballungsgebieten Rhein-Main und Rhein-Neckar eine harmonische Entwicklung mit kleinstädtischer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gernsheim
- > 6 Zimmer

- > 329,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003716



Infrastruktur auf. Das gut ausgebaute Schulwesen mit Gymnasium und Realschule spricht für sich. Hallenbad und Stadthalle erhöhen den Freizeitwert von Gernsheim, dem Städtchen mit Herz.

Sonstiges:

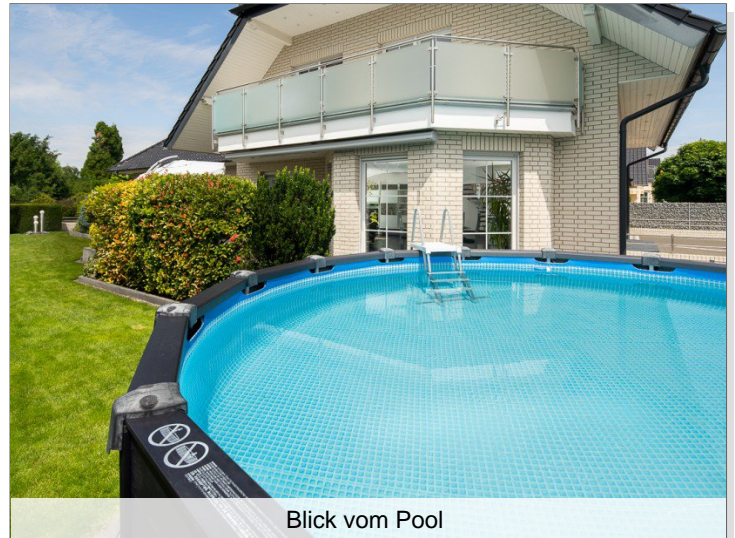
Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoproti André Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Gernsheim und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:



Blick vom Garten



Blick vom Pool



Ihr Traumhaus



Große Sonnenterrasse



Solide Bauweise

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gernsheim
- > 6 Zimmer

- > 329,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003716



Traumgarten



Exklusiv Wohnen



Hauseingang mit Doppelcarport



Große Doppelgarage



Ihre neue Residenz



Blick aufs Haus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gernsheim
- > 6 Zimmer

- > 329,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003716



Doppelgarage mit elektrischem Tor



Die Einbauküche



Offener Wohnbereich mit Küche



Wohn- und Esszimmer



Blick von Küche



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gernsheim
- > 6 Zimmer

- > 329,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003716



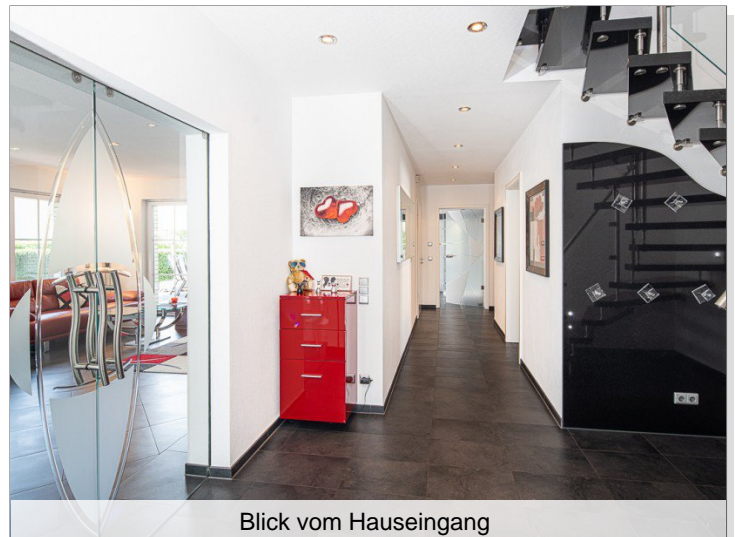
Essbereich



Blick vom Wohnzimmer



Offener Wohn- und Essbereich mit Küche



Blick vom Hauseingang



Hier mag ich wohnen



Duschbad mit Sauna im EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gernsheim
- > 6 Zimmer

- > 329,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003716



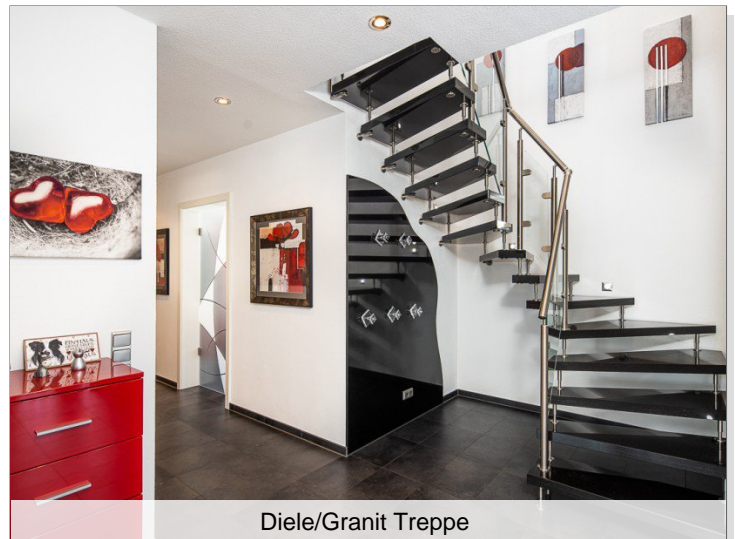
Duschbad mit Sauna im EG



Hauswirtschaftsraum im EG



Duschbad mit Sauna im EG



Diele/Granit Treppe



Zimmer im EG



Badezimmer im DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gernsheim
- > 6 Zimmer

- > 329,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003716



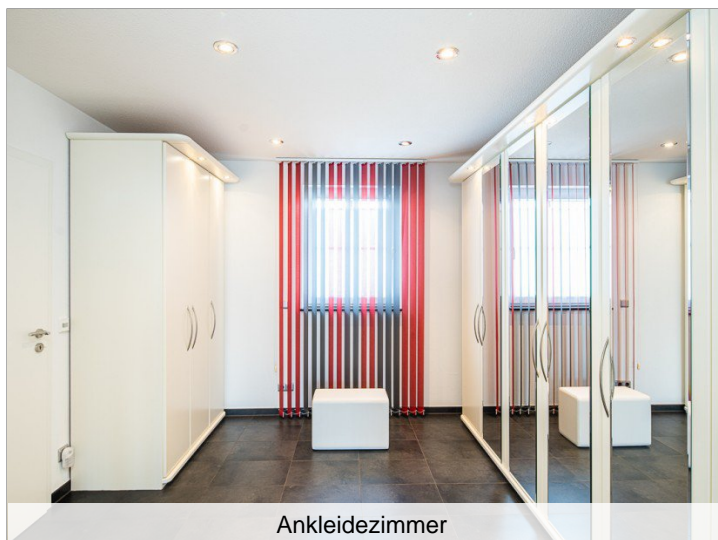
Badezimmer im DG



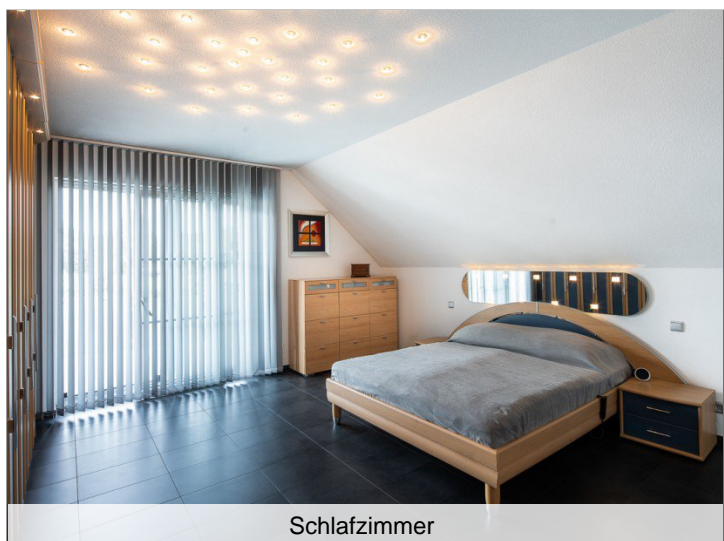
Schlafzimmer mit Ankleide



Badezimmer im DG



Ankleidezimmer



Schlafzimmer



Fitnessraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gernsheim
- > 6 Zimmer

- > 329,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003716



Sonnenloggia



Hobbyraum (Homeoffice) im DG



Zimmer im DG



Hobbyraum (Homeoffice) im DG

> Einfamilienhaus

> Gernsheim

> 6 Zimmer

> 329,96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003716



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,

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