

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



Exklusives freistehendes Einfamilienhaus mit  
Schwimmbad in Rödermark ++VERKAUFT++



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 63322 Rödermark  
Baujahr: 1996  
Zimmerzahl: 9  
Wohnfläche (ca.): 250 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 63 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 693 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERKAUFT**  
**€ 695.000,-**

**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

> Rödermark

> 9 Zimmer

> 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002626



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	63322 Rödermark
Baujahr	1996
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	250 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	63 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	693 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	695.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	146 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1996
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab November 2010
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

## Objektbeschreibung:

Sie suchen ein gepflegtes und großzügiges Anwesen zwischen Frankfurt und Darmstadt? In beliebter und bevorzugter Wohnlage in Rödermark erwartet Sie ein in 1996 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Das 693 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde liebevoll angelegt und ist mit dem eigenen Schwimmbad im Garten eine Erholung für Körper und Geist. Die direkte Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wird Sie begeistern. Neugierige Blicke bleiben Ihnen beim Baden im eigenen Pool erspart. Viel Platz zum Wohnen und Leben bietet Ihr neues Domizil mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive einer 50 m<sup>2</sup>-Einliegerwohnung im Untergeschoss. Hochwertige Materialien, 4 Bäder, eine große Wohnküche, ein über 53 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und großer Sonnenterrasse mit Sonnenmarkise sind nur einige Details, die wir hier erwähnen möchten. Sie werden von diesem Anwesen, mit einer großen Doppelgarage,

begeistert sein. Nähere Details auf Anfrage. Rufen Sie uns an und verlangen Sie jetzt einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traumhaus in Rödermark.

## Ausstattung:

Schauen Sie sich bitte auch unseren Immobilienfilm dieser Immobilie an! Viel Spaß!

++ Link Video-Präsentation:

<http://www.immoprofi-zahedi.de/11iz00002626>

## Lagebeschreibung:

Rödermark ist eine Stadt im Landkreis Offenbach, südöstlich von Frankfurt am Main und nordöstlich von Darmstadt. Die Stadt liegt zum größten Teil im Messeler Hügelland, einem leicht hügeligen Teil der Untermainebene. Die Höhenunterschiede sind gering, sie reichen von rund 130 Meter über Normalnull in den Rodau-Auen östlich von Ober-Roden bis rund 200 Meter über Normalnull auf der Bulau. Rödermark ist von Grünzügen umgeben, die sich hauptsächlich im Gebiet der Rodau befinden. Die Rodau quert das Stadtgebiet von West nach Ost. Die nördlichen Siedlungsgebiete Bulau, Messenhausen und Waldacker haben vorwiegend Wohnfunktionen, während die Hauptorte Ober-Roden und Urberach eine vollständige Infrastruktur bieten. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind zehn Kilometer entfernt, der Frankfurter Flughafen etwa 25 Kilometer. Rödermark liegt im Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes und ist auf Grund der günstigen Lage des Bahnhofes Ober-Roden Endstation der S-Bahn-Linie 1 und Station der RMV-Linie 61.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

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

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rödermark
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002626



Gartenansicht I



Wohn- und Esszimmer



Blick vom Pool



Badezimmer Bild I



Terrassenansicht I



Blick vom Esszimmer



> Einfamilienhaus

> Rödermark

> 9 Zimmer

> 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002626



## 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,