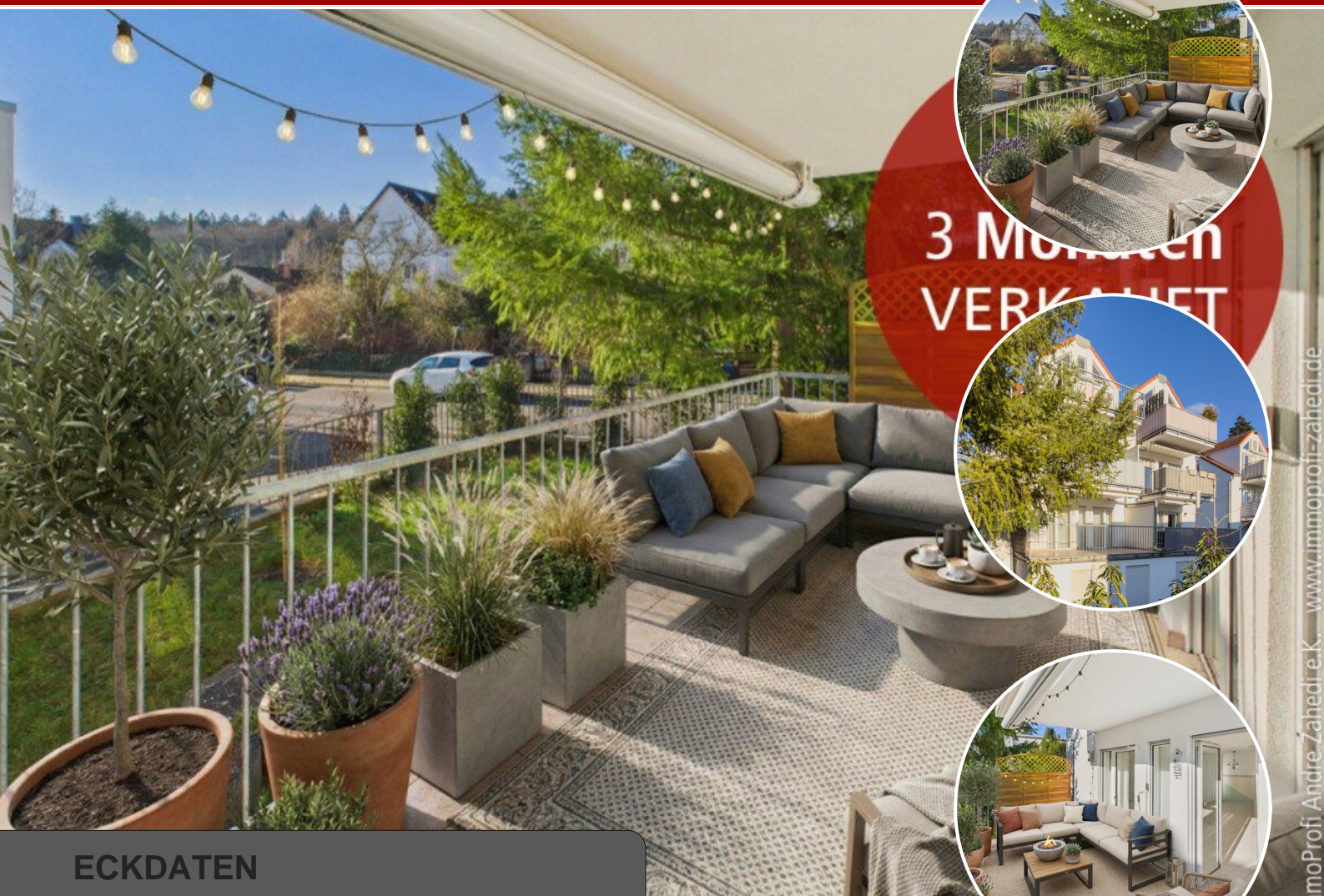


EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## Familienglück auf zwei Ebenen - Maisonette in Mühlthal-Trautheim +VERKAUFT+



3 MÖBLIEREN  
VERKAUFT

### ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 64367 Mühlthal

Baujahr: 1995

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 130,77 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Dachform: Satteldach

Anzahl Garage / Stellplatz: 2.00

**VERKAUFT**  
**€ 330.000,-**

**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

> Maisonettewohnung

> Mühlthal

> 4 Zimmer

> 130,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004150



## Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	64367 Mühlthal
Baujahr	1995
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	130,77 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	330.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	177,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2032-09-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Willkommen in einem Zuhause, das Familienleben leicht macht - mit Platz zum Ankommen, Durchatmen und Zusammenwachsen. In Mühlthal-Trautheim erwartet Sie diese 4-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1995 in

solider Massivbauweise, eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage mit zwei Häusern à sechs Wohneinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück. Hier wohnen Sie angenehm überschaubar, ruhig und trotzdem alltagstauglich.

Schon beim Eintreten spürt man: Das ist ein Zuhause, das auf Miteinander ausgelegt ist. Im Erdgeschoss bildet das große, offene Wohn- und Esszimmer das Herzstück der Wohnung - licht, großzügig und kommunikativ. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein; die Einbauküche ist bereits inklusive, sodass Sie direkt loslegen können: Frühstück mit den Kindern, Hausaufgaben am Esstisch, abends gemeinsam kochen und erzählen - genau für solche Momente ist dieser Bereich gemacht. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer anbietet, sowie ein praktisches Gäste-WC - perfekt, wenn Besuch da ist oder es morgens einfach schnell gehen muss.

Über die interne Verbindung geht es ins Souterrain - und damit in den ruhigeren Rückzugsbereich der Familie. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich wunderbar als Schlafzimmer und Kinderzimmer oder als Kinderzimmer und Hobby-/Arbeitszimmer nutzen lassen. Das große Tageslichtbad auf dieser Etage sorgt für den Komfort, den Familien schätzen: mit Duschkabine, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss - alles dort, wo es gebraucht wird.

Die Wohnung ist komplett gefliest und wird über eine Gas-Fußbodenheizung beheizt. Weiße, abschließbare Alu-Isolierglasfenster unterstreichen den gepflegten Eindruck und sorgen für ein gutes Wohngefühl. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Pkw-Stellplätze. Besonders attraktiv: Die Wohnung ist sofort frei - Sie können ohne Umwege planen, einziehen und Ihr neues Kapitel beginnen.

## Ausstattung:

- Massivbauweise, Unterkellert
- 2 Häuser mit je 6 Wohneinheiten auf einem Grundstück
- Maisonette-Eigentumswohnung im Erdgeschoss und Souterrain
- Großer Balkon mit Sonnenmarkise (fast wie eine Terrasse)
- Einbauküche inklusive
- Fußböden komplett gefliest
- Gas-Fußbodenheizung
- Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzer
- Fenster in weißem Alu-Isolierverglasung, alle abschließbar
- Gäste-WC
- großes Tageslichtbad mit Duschkabine, Waschbecken und EC sowie Waschmaschinenanschluss
- 2 Kellerräume, direkter Zugang im Souterrain
- 2 Pkw-Stellplätze

## Lagebeschreibung:

Mühlthal überzeugt als familienfreundlicher Wohnort direkt vor den Toren

# Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Mühlthal

> 4 Zimmer

> 130,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004150



Darmstadt - naturnah, ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstraßen, viel Grün und kurzen Wegen, sodass sich Kinder sicher und unbeschwert entfalten können.

Für Familien besonders attraktiv sind die gute Infrastruktur und die kurzen Alltagswege: Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Sport- und Freizeitangebote sind in der Regel schnell erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich in komfortabler Nähe.

Wer gerne draußen ist, wird die hohe Lebensqualität sofort spüren: Felder, Waldwege und Naherholungsflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Wochenendaktivitäten ein - ideal für Familien mit 1 bis 2 Kindern.

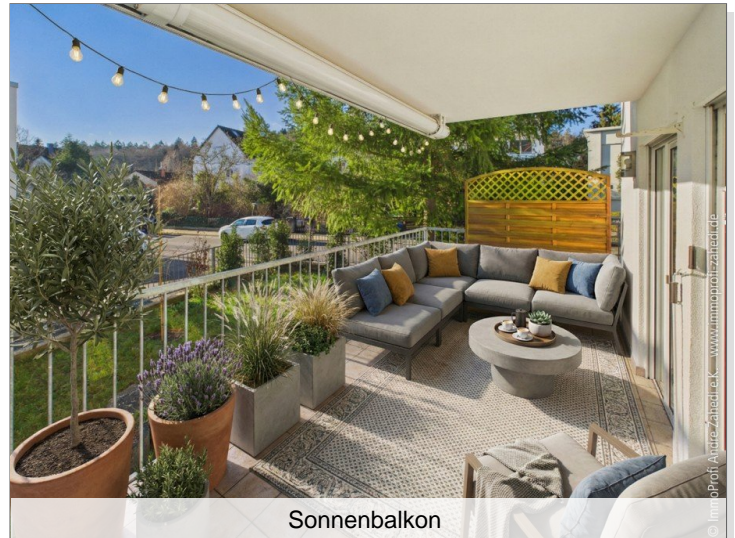
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ein Pluspunkt: Darmstadt sowie die umliegenden Orte sind zügig erreichbar - ob mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. So verbindet dieser Standort entspanntes Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer stadtnahen Lage.

## Sonstiges:

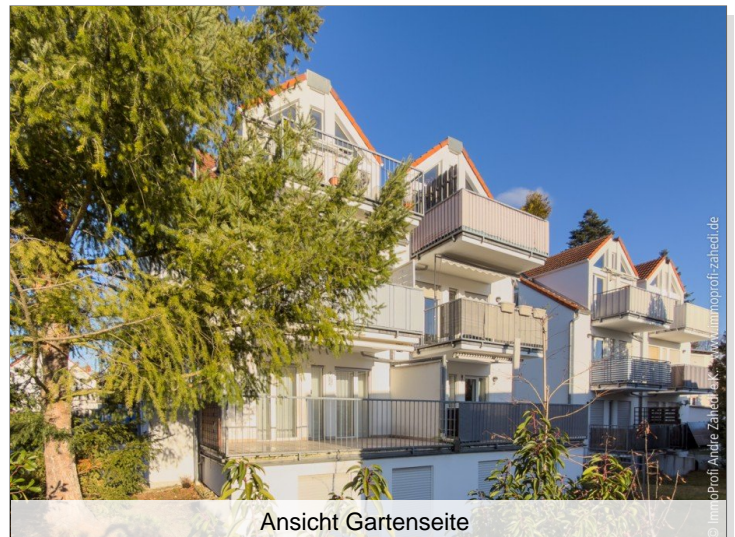
Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Mühlthal und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständigem Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

## Objektbilder:



Sonnenbalkon



Ansicht Gartenseite



Balkon

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

- > Maisonettewohnung
- > Mühlthal
- > 4 Zimmer

- > 130,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004150



Hausansicht

© ImmoProf Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



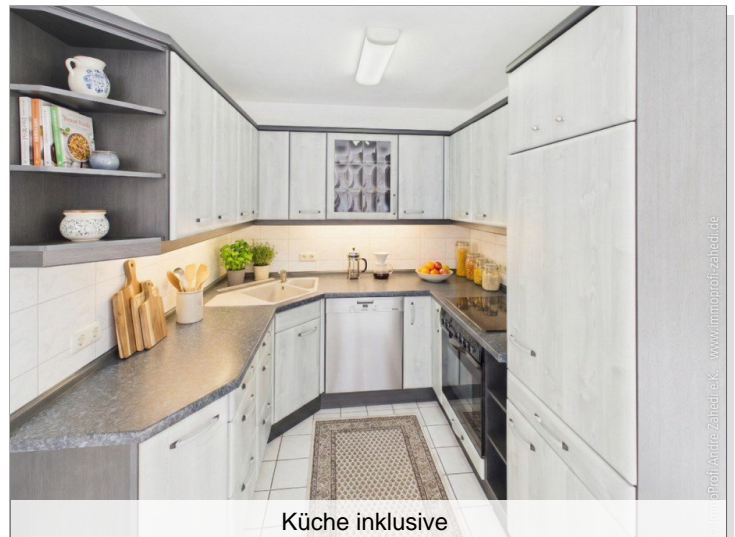
Wohn- und Esszimmer

© ImmoProf Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



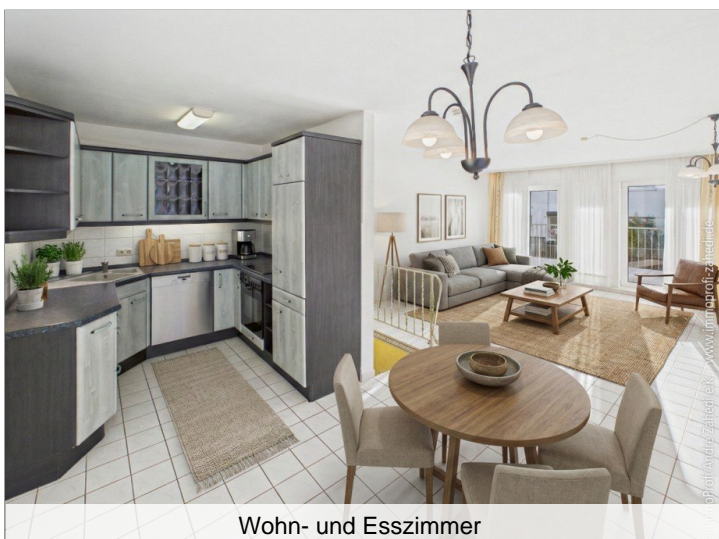
Ansicht Gartenseite

© ImmoProf Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Küche inklusive

© ImmoProf Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Wohn- und Esszimmer

© ImmoProf Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Schlafzimmer im Souterrain

© ImmoProf Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Mühlthal
- > 4 Zimmer

- > 130,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004150



Schlafzimmer im Souterrain



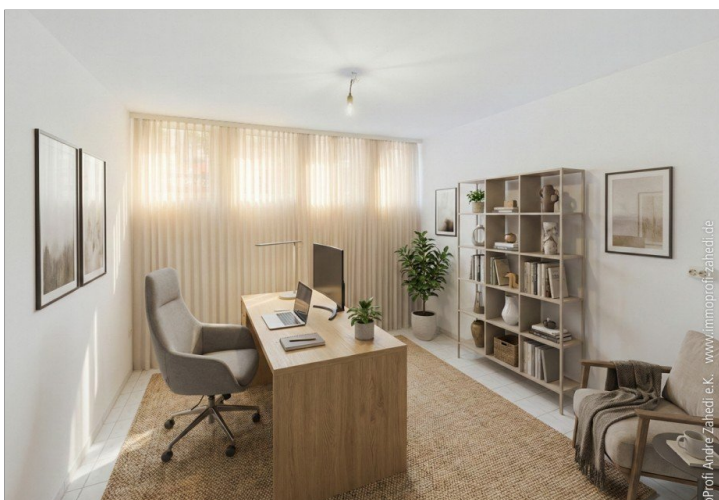
Badezimmer im Souterrain



Kinderzimmer im EG



Badezimmer im Souterrain



Homeoffice im Souterrain



> Maisonettewohnung

> Mühlthal

> 4 Zimmer

> 130,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004150



## 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,