

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## Freistehendes 1-2 Familienhaus mit Fernblick +VERKAUFT+



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64732 Bad König  
Baujahr: 1995  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 230,95 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 116,98 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 646 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERKAUFT**  
**€ 398.000,-**

**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

- > Einfamilienhaus
- > Bad König
- > 6 Zimmer

- > 230,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002880



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64732 Bad König
Baujahr	1995
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	230,95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	116,98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	646 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	398.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	114,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1995
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Sep./Okt. 2015
Provision für Käufer	5,95 %

**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 e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluß ist die Provision fällig.

## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie dieses liebevoll gepflegte, freistehende 1-2 Familienhaus von 1995 im Landhausstil mit Doppelgarage in ruhiger Feldrandlage in der Kurstadt Bad König im Odenwald. So ruhig, dass Rehe unter den Bäumen in Sichtweite sich schlafen legen. Ein perfekter Wohnort zum Abschalten, Relaxen und gute Luft Durchatmen. Es bietet auf 646 qm Sonnengrundstück und 230,95 qm Wohnfläche viel Platz für eine Familie oder auch zwei Familien.

Untergeschoss und Dachboden sind komplett ausgebaut, separat zugänglich und somit ideal als Einliegerwohnung für die großen Kinder oder evtl. zur Vermietung gut geeignet.

Das helle und große Wohnzimmer bietet aus jedem Winkel Blick ins Grüne und Zugang auf Ihren großen Südbalkon. Der besonders starke Massivholzboden sorgt für ein warmes und gemütliches Raumgefühl.

Das gesamte Erdgeschoss, mit 2 Bädern und Einbauküche, wurde von 2011 bis 2015 komplett modernisiert.

Im Erd- und Obergeschoss finden Sie zwei große Sonnenbalkone, von welchen Sie zum Beispiel beim Frühstück Füchse, Rehe, Falken und Pferde bewundern können. Ja - Urlaub für Ihre Augen ist Ihnen hier garantiert, denn Sie blicken in Ihren Garten, auf Felder und Obstbäume – einfach Urlaubsgefühl pur!

Die hochwertige Einbauküche mit Theke, extra hoher Granitarbeitsfläche, extra tiefen und großen Schubladen, großem Induktionskochfeld, XXL Spülstein, Dampfgarer und weiteren Elektromarkengeräten macht kochen zu einem Erlebnis.

Sie möchten mehr erfahren, dann rufen Sie uns an und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin für Ihr neues Domizil.

Freiwerdend ab September/Oktober 2015.

## Ausstattung:

- hochwertige "Alno"-Einbauküche mit Markengeräten, Induktionsherd, Theke und Einbauschränk
- große Doppelgarage
- 3 Balkone
- 1 Terrasse
- Gas-Zentralheizung

## Lagebeschreibung:

Bad König ist ein idyllisch gelegenes Odenwaldstädtchen. Die Kurstadt gestaltet sich als charmanter, vielseitiger Gesundheits-, Erholungs- und Erlebnisort der besonderen Art.

Bad König grenzt im Norden an die Gemeinden Höchst und Lützelbach, im Osten und Süden an die Stadt Michelstadt sowie im Westen an die Gemeinden Brombachtal und Brensbach.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad König
- > 6 Zimmer

- > 230,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002880



Durch die Bundesstraße 45 (Hanau–Eberbach) ist die Stadt an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Odenwaldbahn (RMV-Linie 65) verbindet Bad König sowie den Ortsteil Zell mit dem Neckartal sowie Frankfurt und Darmstadt.

Quelle: "Wikipedia"

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoprofi Andre Zahedi e.K. ist ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Darmstadt-Dieburg, Bad König und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:



Hausansicht



Traumblick vom Balkon



Balkon im EG



Doppelgarage



Hochwertige Einbauküche

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

- > Einfamilienhaus
- > Bad König
- > 6 Zimmer

- > 230,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002880



Großes Wohnzimmer



Gemütlich chillen



Zugang zu Balkon + Küche



Küche inklusive



Wohnzimmer



Eingangsbereich im EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad König
- > 6 Zimmer

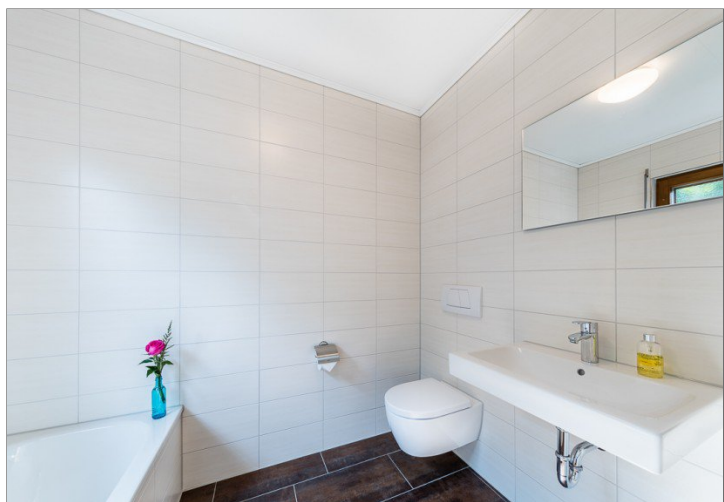
- > 230,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002880



Tageslicht Bad mit Wanne



Zimmer mit Balkon DG



Tageslichtbad im EG



Zimmer mit Balkon DG



Zimmer im EG



> Einfamilienhaus

> Bad König

> 6 Zimmer

> 230,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz002880



## 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