



EXPOSÉ

**Freistehendes 2-Familienhaus mit Anbau in
Groß-Zimmern**



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 64846 Groß-Zimmern
Baujahr: 1963
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 184,95 m²
Nutzfläche (ca.): 82,91 m²
Grundstücksfläche (ca.): 539 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

VERKAUFT

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

> Zweifamilienhaus
> Groß-Zimmern
> 7 Zimmer

> 184,95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ003971



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	64846 Groß-Zimmern
Baujahr	1963
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	184,95 m ²
Nutzfläche (ca.)	82,91 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	539 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	269,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-05-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In der ruhigen und idyllischen Wohnlage von Groß-Zimmern im Landkreis Darmstadt-Dieburg erwartet Sie ein wahres Juwel: Ein freistehendes 1-2-Familienhaus auf einem großzügigen 539 qm Sonnengrundstück. Dieses charmante Zuhause, erbaut 1963 und 1978 erweitert, wurde zwischen 1992 und 2012 teilweise modernisiert und bietet nun eine perfekte Kombination aus Tradition und Moderne.

Das Haus steht bereits leer und ist bezugsfertig, bereit für Sie, um Ihre

Träume vom Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verwirklichen. Mit insgesamt 184,95 qm Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen, einer einladenden Terrasse, einem gemütlichen Balkon und zwei Bädern, bietet es viel Platz für die ganze Familie.

Besonders hervorzuheben ist das separate 1-Zimmer-Büro im Anbau, das ideale Voraussetzungen für Home-Office oder kreative Projekte bietet. Die Garage und der wunderschöne Garten runden das Angebot ab und schaffen eine Oase der Ruhe und Erholung.

Dieses Zuhause lädt Sie ein, hier Ihre Zukunft zu gestalten und sich rundum wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin mit unserem freundlichen Immobilienmakler Nicolas Baitsch und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot verzaubern.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Garage mit elektrischem Tor im Haus integriert
- 1978 Anbau über Garage ein großer Büroraum
- Voll unterkellert
- Öl-Zentralheizung 2020 erneuert
- 5.000 Liter Öl-Tank
- Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer
- 1992 Fenster erneuert - Kunststoffisolierverglasung
- 1992 Bad im OG erneuert
- 1999 Parkett erneuert
- 2012 teilmodernisiert
- 2012 Duschbad im EG modernisiert
- 2012 Innentüren erneuert
- 2005 Treppen Fliesen erneuert

Lagebeschreibung:

Groß-Zimmern ist eine attraktive Gemeinde, die etwa 10 km östlich von Darmstadt liegt und naturräumlich zur Dieburger Bucht gehört. Der kleine Fluss Gersprenz durchzieht die Gemeinde und bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Mit etwa 14.500 Einwohnern und 70 aktiven Vereinen hat sich Groß-Zimmern in den letzten Jahrzehnten zu einer modernen Kommune entwickelt. Trotz der Nähe zu Darmstadt und Frankfurt bietet die Gemeinde ausgedehnte Naturflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung. Zudem gibt es ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot, darunter ein Hallenbad, ein Golfplatz, eine Kartbahn und eine Kletterhalle.

Auch für Familien mit Kindern ist Groß-Zimmern attraktiv, da es vier kommunale, zwei konfessionelle und einen privaten Kindergarten gibt. Zusätzlich stehen vier Schulen und die neue Waldschule zur Verfügung, um eine gute Betreuung und Bildung für Kinder und Jugendliche zu gewährleisten.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 7 Zimmer

- > 184,95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003971



Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und BVFI Mitglied ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Groß-Zimmern 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 vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

Objektbilder:



Freistehendes 2-Familienhaus



Freistehendes 2-Familienhaus



Der Sonnengarten



Blick vom Garten

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

- > Zweifamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 7 Zimmer

- > 184,95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003971



Blick vom Garten



Wohn- und Esszimmer im EG



Balkon im 1. OG



Wohn- und Esszimmer im EG



Wohn- und Esszimmer im EG



Küche im EG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 7 Zimmer

- > 184,95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003971



Zimmer im EG



Zimmer im OG



Duschbad im EG



Zimmer im OG



Wohnzimmer im OG



Zimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 7 Zimmer

- > 184,95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003971



Zimmer



Tageslichtbad im OG

> Zweifamilienhaus

> Groß-Zimmern

> 7 Zimmer

> 184,95 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003971



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,