

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Freistehendes Einfamilienhaus in Darmstadt-Eberstadt - massiv, modernisiert, energieeffizient



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64297 Darmstadt-Eberstadt
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 173,60 m²
Nutzfläche (ca.): 52,85 m²
Grundstücksfläche (ca.): 402 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 949.000,-

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
> Darmstadt-Eberstadt
> 6 Zimmer

> 173,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11IZ004133



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64297 Darmstadt-Eberstadt
Baujahr	1995
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	173,60 m ²
Nutzfläche (ca.)	52,85 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	402 m ²
Kaufpreis	949.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	23,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem außergewöhnlichen, freistehenden Einfamilienhaus am ruhigen Rande von Darmstadt-Eberstadt, wo Wohnkomfort und Zukunftssicherheit auf einzigartige Weise verschmelzen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Domizil, das mit rund 173 m² Wohnfläche und etwa 52 m² Nutzfläche auf einem ca. 402 m² großen Grundstück großzügig Raum zum Leben schenkt. Im Erdgeschoss öffnet sich ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, dessen bodentiefe Fenster den Garten ins Innere holen. Erst im Juni wurde hier im Wohnzimmer hochwertiges Parkett verlegt, die übrigen Räume erhielten neues Laminat. Die große Küche mit Speisekammer lädt zum Kochen ein, während Terrasse und nahezu uneinsehbarer Garten zum Verweilen verführen - ein privates Refugium mit Bewässerungsanlage und Mähroboter.

Über die Etagen verteilen sich 6 Zimmer für die ganze Familie. Das Obergeschoss beherbergt vier Räume und zwei Tageslichtbäder, das Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad. Auch im Untergeschoss finden sich zwei weitere Zimmer samt Duschbad. Was dieses 1995 massiv errichtete Anwesen besonders macht, ist seine konsequente Modernisierung: eine moderne Luftwärmepumpe, eine zentrale Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie eine KNX-Smart-Home-Steuerung für Licht, Rollläden und Thermostate. Dank dieser Maßnahmen erreicht das Haus die Effizienzklasse A+ - ein Wert, der Geldbeutel und Umwelt gleichermaßen schont.

Bodentiefe Fenster mit Holzisolierverglasung, Fußbodenheizung, ein Kaminanschluss, eine Holz-Gartenhütte sowie zwei Stellplätze mit elektrischem Tor runden das Gesamtkonzept ab. Hier wohnen Sie nicht nur - Sie leben Ihren Traum vom modernen, energieeffizienten Eigenheim.

Das Haus wird sofort frei. Für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

+ Gebäude & Grunddaten

Massivbauweise (Baujahr 1995)
ca. 173 m² Wohnfläche, ca. 52 m² Nutzfläche
6 Zimmer (verteilt auf EG, OG und UG)
kompletter Neuanstrich des Hauses (vor ca. 4 Jahren)

+ Wohnen & Komfort

großer Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
neues Parkett im Wohnzimmer (verlegt im Juni)
neues Laminat in allen weiteren Zimmern des Erdgeschosses
große Küche mit Speisekammer
großer Windfang
überwiegend bodentiefe Fenster mit Holzisolierverglasung
Fußbodenheizung
Anschluss für Kamin vorhanden

+ Bäder & Sanitär

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Eberstadt
- > 6 Zimmer

- > 173,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004133



3 Bäder (2 Tageslichtbäder im OG, Duschbad im UG)
eigenes Duschbad im Elternschlafzimmer
separates Familien-/Gäste-WC

+ Energie & Technik

moderne Luftwärmepumpe (ca. 2,5 Jahre alt)
zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (ca. 2 Jahre alt)
Photovoltaikanlage mit ca. 12 kW Leistung inkl. Batteriespeicher mit ca. 6 kW (ca. 2,75 Jahre alt)
gedämmte Decke im Obergeschoss nach Vorgaben der Energieplanerin (ca. 2 Jahre alt)
teilweise erneuerte Elektrik samt Schaltersystem
Glasfaseranschluss für Internet
Endenergiebedarf von 23,1 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse A+

+ Smart Home & Steuerung

KNX-Smart-Home-Steuerung (Jalousien, Rollläden, Lichtsteuerung/-dimmung, Türöffnung u. a., ca. 4 Jahre alt)
App-gesteuerte Thermostatregelung mit Einzelraum-Steuerung
automatische Öffnung des Rolltors

+ Außenbereich & Stellplätze

große Sonnenterrasse
nahezu uneinsehbarer, eigener Garten
neu angelegter Garten mit Bewässerungsanlage und Mähroboter
Holz-Gartenhütte
1 Pkw-Stellplatz mit elektrischem Tor und Fernbedienung

Lagebeschreibung:

Das Anwesen befindet sich in ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Wohnlage im Süden Darmstadts, im beliebten Stadtteil Eberstadt. Am Fuße des Odenwaldes und entlang der landschaftlich reizvollen Bergstraße gelegen, verbindet dieser Stadtteil naturnahes Wohnen mit der Nähe zur lebendigen Wissenschaftsstadt Darmstadt. Eberstadt überzeugt durch seinen grünen, gewachsenen Charakter und ein hohes Maß an Wohnqualität. Wälder, Weinberge und das idyllische Mühlthal laden unmittelbar vor der Haustür zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Direkt am Haus verlaufen zudem gut ausgebaute Radwege, die Sie bequem entlang der Bergstraße führen. Trotz dieser naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger bzw. kurzer Entfernung. Auch Familien finden hier ideale Voraussetzungen. Kindergärten und Schulen sämtlicher Schulformen sind gut erreichbar. Ein besonderes Highlight für international ausgerichtete Familien ist die nahegelegene

State International School Seeheim (SISS) im benachbarten Seeheim-Jugenheim - die erste und einzige öffentliche Internationale Schule Deutschlands, an der von der Grundschule bis zum International Baccalaureate überwiegend auf Englisch unterrichtet wird. Sie ist in wenigen Fahrminuten bequem zu erreichen.

Die verkehrstechnische Anbindung lässt keine Wünsche offen: Eine Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Tür sorgt für eine komfortable und schnelle Verbindung in die Darmstädter Innenstadt. Über die Bundesstraße B3 sowie die nahegelegenen Anschlussstellen zur A5 und A67 sind zudem das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt rasch erreichbar, und der S-Bahnhof Eberstadt bindet Sie an den Nahverkehr Richtung Frankfurt und Heidelberg an.

Eine Wohnlage, die Erholung, Familienfreundlichkeit und urbane Nähe auf gelungene Weise vereint.

Sonstiges:

Immoprofi André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt-Arheilgen und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkenntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Darmstadt-Eberstadt verkaufen möchten oder eine passende Immobilie suchen - sprechen Sie uns an. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Termin.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Objektbilder:



Die Sonnenterrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Eberstadt
- > 6 Zimmer

- > 173,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004133



Blick Garten



Hauseingang



Blick vom Garten



Die Terrasse



Blick auf Terrasse



Wohn- und Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Eberstadt
- > 6 Zimmer

- > 173,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004133



Wohnzimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Eberstadt
- > 6 Zimmer

- > 173,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004133



Esszimmer



Wohnküche



Blick zur Küche/Wohnzimmer



Schlafzimmer im OG



Wohnküche



Duschbad im OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Eberstadt
- > 6 Zimmer

- > 173,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004133



Kinderzimmer im OG



Badezimmer im OG



Zimmer im OG



Badezimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Zimmer im UG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Eberstadt
- > 6 Zimmer

- > 173,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004133



Zimmer im UG



Duschbad im UG

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt-Eberstadt
- > 6 Zimmer

- > 173,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004133



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,