

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## Freistehendes Einfamilienhaus in Groß-Bieberau +VERKAUFT+



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64401 Groß-Bieberau  
Baujahr: 1965  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 194,32 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 88,31 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 747 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**VERKAUFT**  
**€ 315.000,-**

**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
- > Groß-Bieberau
- > 8 Zimmer

- > 194,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002927



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64401 Groß-Bieberau
Baujahr	1965
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	194,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	88,31 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	747 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	315.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	169 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1965
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	3-4 Monate nach Absprache
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

**Provisionshinweis** Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi e.K. 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:

In ruhiger Hangwohnlage mit Blick über die Dächer von Groß-Bieberau

erwartet Sie ein großzügiges massiv erbautes freistehendes Einfamilienhaus auf 747 qm Sonnengrundstück. Erbaut 1965 und 1968 angebaut, wurde es aufwendig ab 2010-2011 bis 2015 liebevoll modernisiert. Zur Zeit von einem sympathischen Ehepaar bewohnt, wurde die Aufteilung großzügig für 2-3 Personen modifiziert.

Außenputz und Vollwärmeschutz sowie das Dach mit Isolierung wurden in 2011 komplett erneuert. Eine große Wohnküche mit einer "Nolte"-Einbauküche von 2011, ein Kaminzimmer mit einem neuen Kamin, ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und großer Dusche sind einer der vielen Highlights die Sie unbedingt erleben müssen.

Dieses Anwesen bietet Ihnen eine überdachte Terrasse, einen Balkon, einen Wintergarten und viele weitere Sitzgelegenheiten im großen Garten.

Sie möchten mehr erfahren? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin für Ihr neues Domizil in Groß-Bieberau.

Freiwerdend nach Absprache innerhalb von 3-4 Monaten nach Beurkundung.

## Ausstattung:

- 2011 Außenfassade erneuert mit Vollwärmeschutz
- 2011 neues Dach, isoliert
- 2011 neue Gas-Zentralheizung sowie neue Heizkörper
- 2011 neues Badezimmer und 2 neue Gäste-WC
- 2011 neue Küche mit "Nolte"-Einbauküche
- 2011 alle Strom- und Wasserleitungen sowie die Kanalleitungen erneuert
- Fenster Kunststoffisolierverglasung von 1991 - 2003 - 2007 und 2015
- Wintergarten von 1992
- 2011 Kamin von Firma Kago
- 2011 Bodenbeläge komplett neu
- Garage neues elektrisches Rolltor mit Fernbedienung von 2011
- 2011 neue Hauseingangstür

## Lagebeschreibung:

Die leistungsorientierte Kleinstadt mit ca. 4.500 Einwohnern öffnet das Tor zum Gersprenz- und Fischbachtal. Sie ist überwiegend gewerblich strukturiert, eine Vielzahl mittelständischer Betriebe, vornehmlich im produzierenden Gewerbe, bieten etwa 1.400 Arbeitsplätze am Ort.

Groß-Bieberau übernahm schon sehr früh eine wichtige Mittelpunktfunktion für das Gersprenz- und Fischbachtal. Schulen, Gewerbe, Vereine und Landwirtschaft garantieren ein vorbildliches Bildungs-, Berufs- und Freizeitangebot.

Den Grundstein für eine solide Ausbildung in der Jugend bilden die

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Bieberau
- > 8 Zimmer

- > 194,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002927



Groß-Bieberauer Schulen. Das Bildungsangebot erstreckt sich von der Grundschule über Haupt- und Realschule bis zum gymnasialen Zweig an der Albert-Einstein-Schule.

Schon 787 wurde Groß-Bieberau urkundlich erwähnt und erhielt am 19. Juli 1312 die Stadtrechte.

Groß-Bieberau gehörte damit zu den sogenannten Privilegienstädten, die aus Landgemeinden entstanden und ihre Rechte von einem deutschen Herrscher - Kaiser Heinrich VII. - erhielten. Die Grundlage bildet das Marktrecht, mit dem ein besonderer Marktfrieden verbunden war. Im Ortskern bietet die Marktstraße einen reizvollen Anblick, in ihr vereinen sich schöne Fachwerkhäuser mit moderner Städteplanung. Groß-Bieberau ist eine Kleinstadt in der man sich wohlfühlt.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist einer ihrer IVD Immobilienmakler und IVD Makler für Darmstadt, Darmstadt-Dieburg, Groß-Bieberau und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:



Bald mein Garten



Sie sind Gartenliebhaber?



Eingangsdiele



Kaminzimmer

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
- > Groß-Bieberau
- > 8 Zimmer

- > 194,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002927



Nolte-Einbauküche von 2011



Ankleidezimmer



Wohnzimmer



Badezimmer mit Dusche+Wanne



Schlafzimmer



Flur

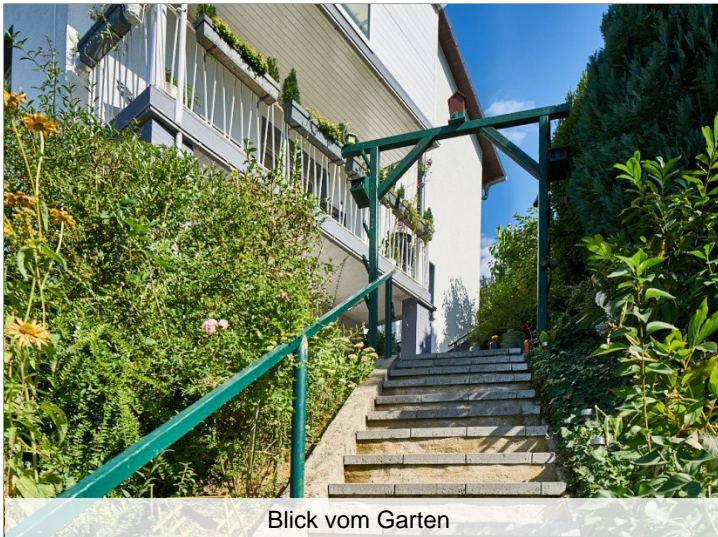
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Bieberau
- > 8 Zimmer

- > 194,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002927



Gäste-Zimmer



Blick vom Garten



> Einfamilienhaus

> Groß-Bieberau

> 8 Zimmer

> 194,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz002927



## 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,