

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## Freistehendes Einfamilienhaus in Mühlthal +Video++VERKAUFT++



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64367 Mühlthal  
Baujahr: 2004  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 147,50 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 919 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**VERKAUFT**  
**€ 399.000,-**

**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

> Mühlthal

> 5 Zimmer

> 147,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002537



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64367 Mühlthal
Baujahr	2004
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	147,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	919 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	399.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	114,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	2004
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Frühjahr 2009
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 %

## Objektbeschreibung:

Das Grundstück ist zweifellos ein Glücksfall. Es liegt mit 919 m<sup>2</sup> Größe am Rande einer Pferdekoppel mit einem traumhaften Blick ins Grüne. Hier in Mühlthal erlebt man Naturkulisse. Sie werden von der guten Luft und der Ruhe verwöhnt. Erbaut wurde dieses freistehende moderne Landhaus in 2004 und wurde im Sommer 2004 bezogen. Hier wirkt alles großzügig. Fünf Zimmer, 147,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine großzügige Wohnküche inklusive einer Markeneinbauküche, großes Tageslichtbad, bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich, eine ca. 92 m<sup>2</sup> große L-förmige Terrasse, Doppelcarport und Gartenhäuschen sind nur einige Details, die Sie begeistern werden. Hier werden Sie und Ihre Familie das Gefühl genießen, zu Hause zu sein. Wann möchten Sie einziehen?

## Ausstattung:

Gas-Zentralheizung, Parkettfußboden im Wohnbereich, hochwertige Innenausstattung, Marken-Einbauküche, Doppelcarport mit Abstellraum u.v.m.

Link zum Video-Clip:

<http://www.immoprofi-zahedi.de/clip003>

## Lagebeschreibung:

Es leben rund 15.000 Einwohner in der Gemeinde Mühlthal. Sie leben verteilt auf die Ortsteile Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Die Gemeinde Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Sie liegt weiterhin vor den Toren der Stadt Darmstadt - mit günstiger ÖPNV-Verkehrsanbindung.

Mühlthal bietet:

- hohe Wohnqualität, naturnahe Wohnflächen
- gute Infrastruktur
- reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten
- Betreuungsangebot in 6 Kindergärten, 3 Grundschulen sowie in zwei privaten und einer Schule für Lernhilfen

Sehenswertes in Mühlthal:

- Burgruine Frankenstein
- Hofgut Dippelshof mit Jugendstilbau (heute zum Hotel umgebaut) mit Parkanlage
- Barockorgel (Baujahr 1723) in der katholischen Kirche Nieder-Ramstadt

Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebote:

Büchereien, Volkshochschule, Jugend- und Seniorentreff, zentrale Sportanlagen, Großsporthalle, Tennisplätze, Golfplatz, Reitplätze, beheiztes Freibad, Kegelbahnen, Grillhütten, markierte Wanderwege, Waldlehrpfad und gemütliche Gastlichkeit

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Mühlthal und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal
- > 5 Zimmer

- > 147,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002537



Eingang



Badezimmer



Wohnküche



Homeoffice



Essbereich



Pferdeliebhaber?

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal
- > 5 Zimmer

- > 147,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002537



Blick vom Haus



Terrassenansicht



> Einfamilienhaus

> Mühlthal

> 5 Zimmer

> 147,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002537



## 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,