

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW
+VERKAUFT+



13 Wochen
verkauft

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64401 Groß-Bieberau
Baujahr: 1985
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 249,62 m²
Nutzfläche (ca.): 156,70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 648 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT

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

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Bieberau
- > 7 Zimmer

- > 249,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002979



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64401 Groß-Bieberau
Baujahr	1985
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	249,62 m ²
Nutzfläche (ca.)	156,70 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	648 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	106,90 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1985
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab Januar 2018
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 einer der besten und ruhigsten Wohnlagen in Groß-Bieberau erwartet

Sie ein großzügiges freistehendes 1-2 Familienhaus auf 648 qm Sonnengrundstück mit Fernblick. Ende 1986 wurde dieses Anwesen erstmals bezogen und bietet Ihnen – zur Zeit mit der Hauptwohnung im Erdgeschoss und teils im Gartengeschoss – ca. 164 qm Wohnfläche. Die 2 Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Eingang im Gartengeschoss verfügt über ca. 84,84 qm Wohnfläche. Weitere Optionen zur Gestaltung finden Sie im Dachgeschoss, welches bereits für Ihren individuellen Ausbau vorbereitet ist. Hier können Sie sich nach dem Ausbau über ca. 100 qm weitere Wohnfläche freuen. Ein kleiner Sonnenbalkon ist auf diesem Stockwerk bereits fertig.

Insgesamt stehen Ihnen aktuell 2 Bäder und ein Duschbad, 2 Balkone und eine Terrasse zur Verfügung. Die gepflegte und solide Massivbauweise überzeugt sofort. Eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus bieten Ihnen viele Annehmlichkeiten im Alltag.

Sie möchten mehr wissen? Dann schauen Sie sich unsere virtuelle 3D-Besichtigung an und vereinbaren gleich einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung:

- 2-fach Holzisolierverglasung (top gepflegter Zustand)
- 2 Tageslichtbäder, ein Duschbad von 1986
- Kachelofen im Wohnzimmer sowie Kaminanschluss in der Einliegerwohnung
- Gas-Zentralheizung von 2011 mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Heizkörper in den Kellerräumen
- unterkellerte Doppelgarage mit elektrischem Tor
- 2 große Balkone in 2006 saniert, neue Fliesen und komplett neues Geländer
- Fliesen im Innenbereich des Hauses sind ca. 31 Jahre alt und haben altersbedingt teilweise Risse.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Bieberau
- > 7 Zimmer

- > 249,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002979



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:

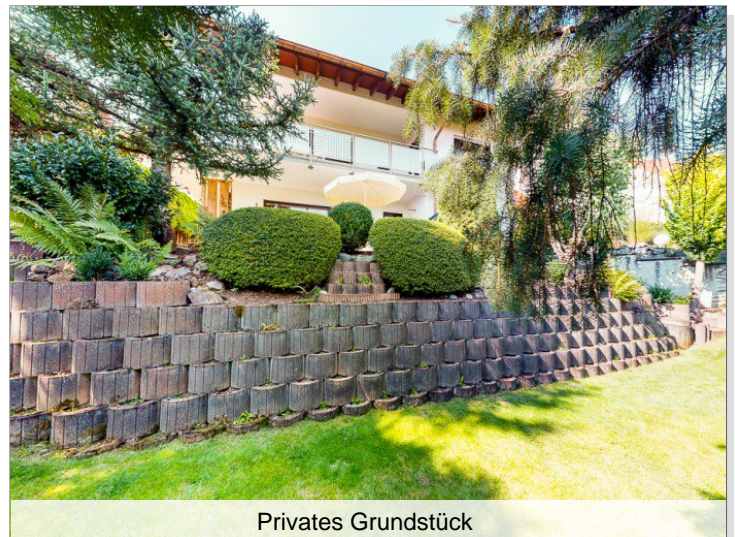
Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist einer ihrer IVD Immobilienmakler und IVD Makler für Darmstadt, Darmstadt-Dieburg, Groß-Bieberau und Umgebung. Wir bieten Ihnen auch virtuelle 3d Immobilitouren an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:



Außenstellplätze und Garage



Privates Grundstück



1-2FH mit Garten



Balkon mit Weitblick

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
- > 7 Zimmer

- > 249,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002979



Großer Balkon im EG



Wohnzimmer



Wohn-Essbereich



Zimmer



Wohnzimmer



Tageslichtbad

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Bieberau
- > 7 Zimmer

- > 249,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002979



Tageslichtbad



Gartenterrasse



Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Gartenterrasse



Zimmer Einliegerwohnung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Bieberau
- > 7 Zimmer

- > 249,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002979



Bad Einliegerwohnung

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Bieberau
- > 7 Zimmer

- > 249,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002979



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,