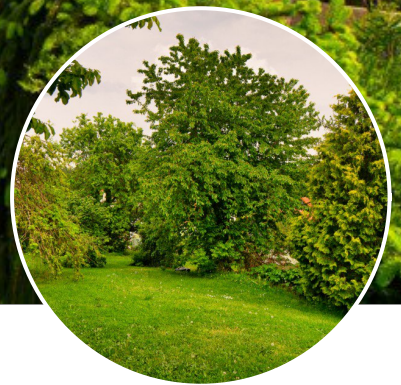


EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW in Modautal-Asbach+VERKAUFT+



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64397 Modautal-Asbach
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 424,35 m²
Nutzfläche (ca.): 219,60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.129 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

VERKAUFT
€ 649.000,-

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
- > Modautal-Asbach
- > 8 Zimmer

- > 424,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003120



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64397 Modautal-Asbach
Baujahr	1981
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	424,35 m ²
Nutzfläche (ca.)	219,60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.129 m ²
Kaufpreis	649.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	156,40 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1981
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Elektro
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis

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 Wohnlage in Modautal/OT, auf einem 2129 qm großen Sonnengrundstück, steht dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage. Ideal für die Großfamilie, die viel Platz zum Wohnen braucht und es sich auf 424 qm Wohnfläche bequem machen möchte. Mit insgesamt 8 Zimmern, 3 Bädern, 2 Terrassen und einem Traumgarten haben Sie hier viele Optionen zum Leben und Arbeiten unter einem Dach. Weitere Details entnehmen Sie bitte der Rubrik Ausstattung. Sofort frei. Für weitere Fragen und einem Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach Absprache zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Baubeginn in 1981
- Erstbezug 1992
- 1 ½-geschossige Bauweise
- Fußböden komplett gefliest
- 2011 Installation Photovoltaikanlage, erzeugt Strom (Einnahmen ca. 6.000 Euro p.a.)
- Elektro-Fußbodenheizung
- 2005 Kunststoffenster 2-fach isoliert im EG und UG erneuert
- im großen Dachstudio Alufenster sowie Dachflächenfenster aus Holz von 1981
- 3 Bäder
- Kachelofen
- 2 Terrassen
- Gartenhütte
- Doppelgarage

Lagebeschreibung:

Asbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Modautal im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und besitzt 728 Einwohner. Der Ort liegt im vorderen Odenwald. Nordöstlich des Ortes verläuft die Landesstraße 3106.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

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

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Modautal-Asbach
- > 8 Zimmer

- > 424,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003120



Blick von Straße



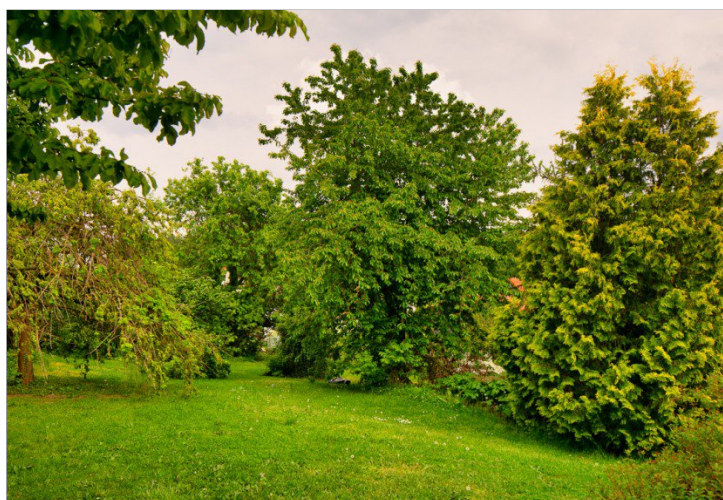
Sonnenbalkon



Blick von Straße



Empfangsdiele



Blick auf den Garten



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Modautal-Asbach
- > 8 Zimmer

- > 424,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003120



Zimmer



Badezimmer



Esszimmer



Zimmer Gartengeschoss

- > Einfamilienhaus
- > Modautal-Asbach
- > 8 Zimmer

- > 424,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003120



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,