

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW in Mühlthal +VERKAUFT+



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64367 Mühlthal Nieder-Beerbach
Baujahr: 1985
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 246,36 m²
Nutzfläche (ca.): 48,23 m²
Grundstücksfläche (ca.): 715 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT

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

> Mühlthal Nieder-Beerbach

> 7 Zimmer

> 246,36 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002789



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64367 Mühlthal Nieder-Beerbach
Baujahr	1985
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	246,36 m ²
Nutzfläche (ca.)	48,23 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	715 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	98,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1985
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Elektro
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab August 2014
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

Objektbeschreibung:

In ruhiger, beliebter, sonniger und kinderfreundlicher Wohnlage in Mühlthal, im Ortsteil Nieder-Beerbach, befindet sich dieses massiv erbaute freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Allein die unverbaubare Wohnlage mit Wiesen und Wald macht das Wohnen hier perfekt. Ihnen stehen hier insgesamt 246 qm Wohnfläche inklusive einer separaten 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 45 qm Wohnfläche zur Verfügung. Ein wirklich gepflegtes Anwesen mit 4 Bädern, großer Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, große Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne, 2 Balkone, gepflegte Fenster mit Sprossen und Klappläden, Fußbodenheizung, Sauna und Doppelgarage. Freiwerdend ab August 2014. Nähere Informationen auf Anfrage. Wann möchten Sie

besichtigen?

Lagebeschreibung:

In der Gemeinde Mühlthal leben rund 15.000 Einwohner verteilt auf die Ortsteile Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach.

Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Mühlthal 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 mit 6 Kindergärten, 3 Grundschulen sowie 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, Trautheim, Traisa, Nieder-Beerbach und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal Nieder-Beerbach
- > 7 Zimmer

- > 246,36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002789



Gartenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Blick vom Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal Nieder-Beerbach
- > 7 Zimmer

- > 246,36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002789



Diele im EG



Kinderbad



Homeoffice



Eingangsansicht



Elternbad



Gartenansicht

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Mühlthal Nieder-Beerbach

> 7 Zimmer

> 246,36 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002789



Blick vom Garten

> Einfamilienhaus

> Mühlthal Nieder-Beerbach

> 7 Zimmer

> 246,36 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002789



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,