

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage in Griesheim +VERKAUFT+



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64347 Griesheim
Baujahr: 1989
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 167,10 m²
Nutzfläche (ca.): 83,60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 376 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

VERKAUFT
€ 725.000,-

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

> Griesheim

> 6 Zimmer

> 167,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003147



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64347 Griesheim
Baujahr	1989
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	167,10 m ²
Nutzfläche (ca.)	83,60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	376 m ²
Kaufpreis	725.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	184,50 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1989
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	31.12.2020

Provision für Käufer 5,8 % vom Kaufpreis inkl. 16 % MwSt.

Provisionshinweis Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi André 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 Immoprofi Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

In ruhiger und kinderfreundlicher Wohnlage angrenzend an eine

Spielstraße in Griesheim bei Darmstadt, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit Garage. Das 376 qm große Eckgrundstück ist liebevoll angelegt und bietet Ihnen mit 167 qm Wohnfläche, 6 Zimmern, 2 Bädern, eine Küche inklusive Einbauküche, eine große teils überdachte Sonnenterrasse mit Markise, einen Freisitz sowie einen Sonnenbalkon mit Markise. Das Wohn- und Esszimmer ist großzügig geschnitten und bietet Ihnen viel Platz für Ihre Familie. Im Untergeschoss befindet sich ein eigener Eingang von der Straße aus und bietet Ihnen somit die Möglichkeit die 2 Zimmer mit je ca. 15 qm Fläche und Fenstern als Homeoffice zu nutzen (sind nicht in der Wohnfläche berücksichtigt). Das Duschbad befindet sich auch im Untergeschoss.

Die jetzigen Eigentümer sind im Ruhestand und machen es sich überaus kuschelig warm im Haus, daher ist der Verbrauchswert im Energieausweis um einiges höher als üblich.

Freiwerdend nach Absprache ab Ende 2020. Für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin verlangen Sie bitte unsere Verkaufsmitarbeiterin Frau Marion Frell.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- voll unterkellert
- "Viessmann" Gas-Zentralheizung von 1989
- im Erdgeschoss und Dachgeschoss Fußbodenheizung
- im Untergeschoss Heizkörper
- Garage am Haus mit elektrischem Tor
- eine Terrasse, ein großer Freisitz und ein Balkon
- zwei Sonnenmarkisen
- Fenster Holzisolierverglasung mit elektrischen Rollläden mit Zeitschaltuhr im EG und DG
- Fenster der 2 Wohnräume im Untergeschoss Holzisolierverglasung mit Rollläden (manuell)
- Fenster alle abschließbar
- Gäste-WC im EG
- Duschbad im Untergeschoss mit Fenster
- großes Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine im Dachgeschoss
- Fußböden im Erdgeschoss Terracotta Fliesen
- Fußböden in den Schlafräumen im Dachgeschoss Parkettfußboden
- Küche inklusive Einbauküche von 1989, Herd und Spülmaschine in 2017 erneuert
- gepflegte Gartenanlage komplett eingezäunt

Bemerkung: Die jetzigen Eigentümer sind im Ruhestand und machen es sich überaus kuschelig warm im Haus, daher ist der Verbrauchswert im Energieausweis um einiges höher als üblich.

Lagebeschreibung:

Griesheim ist eine Stadt mit Esprit und Flair im Herzen des Rhein-Main-Gebiets, mit einer Vielzahl von Freizeitangeboten, einer regen Geschäftswelt und hervorragender Nahverkehrsanbindung. Nicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Griesheim
- > 6 Zimmer

- > 167,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003147



nur, wenn sich die Wilhelm-Leuschner-Straße in strahlender Blütenpracht präsentiert, ist die 25.000-Einwohner-Stadt wahrhaft lebens- und liebenswert.

Eine besondere Attraktion Griesheims stellt der seit nunmehr 30 Jahren existierende so genannte Zwiebelmarkt dar. Als Alternative vom Prinzip der traditionellen Kirchweih (Kerb), die neben dem alten Brauchtum in der Neuzeit von kommerziell Interessierten, professionellen Schaustellern durchgeführt wird, geht man in Griesheim neue Wege. Ein Zusammenschluss verschiedener kleiner und großer Vereine sorgt in jedem Herbst für eine die gesamte Innenstadt durchziehende Amüsiermeile mit lokalen Spezialitäten und viel internationalem Flair.

Griesheim ist durch die Straßenbahnlinien 4 und 9 an die Darmstädter Innenstadt angeschlossen. Außerdem fahren die Buslinien 45 und 46 ab Griesheim in Richtung Riedstadt, Gernsheim, Groß-Gerau und Trebur.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

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

Objektbilder:



Wohnzimmer



Badezimmer im DG



Wohn- und Esszimmer



Badezimmer im DG

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
- > Griesheim
- > 6 Zimmer

- > 167,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003147



Kinderzimmer mit Empore



Kinderzimmer mit Empore

> Einfamilienhaus

> Griesheim

> 6 Zimmer

> 167,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003147



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,