

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



## Freistehendes Einfamilienhaus mit Schwimmbad in Pfungstadt +Immobilienvideo+



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64319 Pfungstadt  
Baujahr: 1985  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 257,63 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 125 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.009 m<sup>2</sup>  
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

> Pfungstadt

> 6 Zimmer

> 257,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002653



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64319 Pfungstadt
Baujahr	1985
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	257,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.009 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	145,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1985
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
rollstuhlgerecht	nein
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	freiwerdend nach Absprache
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

## Objektbeschreibung:

++ Bereits über uns verkauft ++

In begehrter Wohnlage in Pfungstadt bei Darmstadt werden Sie auf einem 1009 m<sup>2</sup> liebevoll angelegtem Grundstück mit großem Fischteich erwartet. Ein 1985 erbautes, großzügiges und gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus mit insgesamt 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche, konzipiert für 2-3 Personen, die den besonderen Wohnkomfort Nähe Darmstadt suchen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kaminzimmer ist offen gestaltet und mit Panoramafenstern ausgestattet. Dem Architekten ist es gelungen, dieses Anwesen mit Tageslicht zu verwöhnen. Sie müssen unbedingt das großzügige 37 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit Ankleidebereich gesehen haben. Vom Bett aus können Sie direkt die Schönheit der Bergstraße bewundern. Im Dachgeschoß stehen Ihnen ein weiteres großes Schlafzimmer sowie 2 Bäder und 2 große Terrassen bzw. Balkone zur Verfügung. Alle Wohnräume sind klimatisiert und in 2010 komplett

fachmännisch neu gestrichen. Der Hauswirtschaftsraum befindet sich gleich direkt neben der Küche. Im Untergeschoß befindet sich ein Gästezimmer mit Duschbad sowie ein beheiztes Schwimmbad mit Sauna und Duschbereich. Eine gut funktionierende Alarmanlage sichert Ihr Domizil vor ungebetenen Besuchern. Im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, die Garage, die Sonnenmarkisen, einige Einbauschränke, die Klimaanlage, die Sauna und die Alarmanlage.

## Ausstattung:

Schauen Sie sich bitte auch unseren Immobilienvideo dieser Immobilie an!

++ Link Video-Präsentation:

<http://www.immoprofi-zahedi.de/11iz00002653>

## Lagebeschreibung:

Pfungstadt liegt zwischen den Autobahnen A 5 und A 67. Pfungstadt grenzt im Nordwesten an die Stadt Griesheim, im Norden und Osten an die kreisfreie Stadt Darmstadt, im Südosten an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim, im Süden an die Gemeinde Bickenbach, im Südwesten an die Stadt Gernsheim sowie im Westen an die Stadt Riedstadt (beide Kreis Groß-Gerau).

Pfungstadt ist durch die Buslinie P an das Straßenbahn- und Busnetz der Stadt Darmstadt angeschlossen. Die Buslinie PS verbindet Pfungstadt mit seinen Ortsteilen Eschollbrücken, Eich und Hahn. Die geplante Reaktivierung der Pfungstadtbahn soll den Bürgern noch kürzere Fahrzeiten nach Darmstadt ermöglichen.

Für die Freizeit bietet Pfungstadt das Wellen und Freibad sowie einen Skatepark, der durch die Heinrich und Margarete Liebig-Stiftung errichtet wurde.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

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

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pfungstadt
- > 6 Zimmer

- > 257,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002653



Ansichten

© by immoprofi andrea zahedi

www.immoprofi-zahedi.de



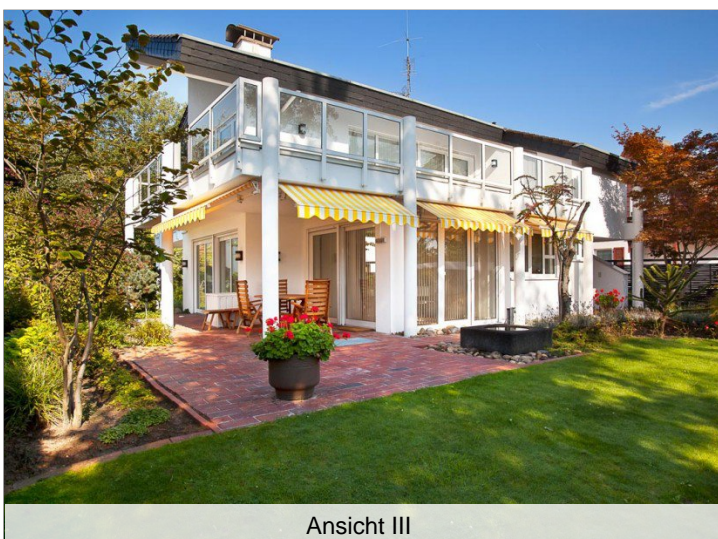
Schwimmbad Bild I



Ansicht II



Wohnzimmer



Ansicht III



Esszimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pfungstadt
- > 6 Zimmer

- > 257,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002653



Esszimmer II



Eingangsansicht



Zimmer



> Einfamilienhaus

> Pfungstadt

> 6 Zimmer

> 257,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002653



## 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,