

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Hier zieht das Glück ein - charmantes Familiennest
in Griesheim +VERKAUFT+



23 Tagen
VERKAUFT



ECKDATEN

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Adresse: 64347 Griesheim
- Baujahr: 2000
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 184,91 m²
- Nutzfläche (ca.): 40,33 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 273 m²
- Anzahl Etagen: 2
- Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 665.000,-

> Doppelhaushälfte

> Griesheim

> 5 Zimmer

> 184,91 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz004063



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64347 Griesheim
Baujahr	2000
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	184,91 m ²
Nutzfläche (ca.)	40,33 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	273 m ²
Kaufpreis	665.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	117,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2025-03-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Griesheim bei Darmstadt empfängt Sie diese liebevoll gepflegte und modernisierte Doppelhaushälfte - eingebettet in ein sonniges Grundstück von 273, das zum Entspannen, Spielen und Genießen einlädt.

Auf versetzten Wohnebenen verteilt sich die großzügige Wohnfläche von ca.184,91 - durchdacht geplant und ideal für Familien, Paare oder Menschen mit dem Wunsch nach Raum und Individualität.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit einer hochwertigen "Alno"-Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Sonnenterrasse - ein idealer Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Grünen. Der angrenzende Garten ist ein wahres kleines Paradies - liebevoll angelegt und pflegeleicht zugleich.

Nur eine halbe Etage höher erwartet Sie ein gemütliches Zimmer - perfekt als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort -, ein modernes Gäste-WC sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit großzügiger Duschkabine. Weitere zwei Schlafzimmer sowie das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit luftiger Deckenhöhe und Blick auf die Homeoffice-Galerie befinden sich auf den nächsten Ebenen - hier lässt es sich wohnen, leben und arbeiten in wohlthuender Harmonie.

Im Untergeschoss eröffnet sich ein weiterer, wohnlich ausgebauter Raum mit Tageslicht - aktuell als beheizter Hobbyraum genutzt, bietet er vielfältige Möglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch den Heizungskeller mit moderner Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2022. Zwei Pkw-Stellplätze, eine praktische Gartenhütte sowie zahlreiche Modernisierungen (Details hierzu finden Sie in der Rubrik Ausstattung) runden dieses besondere Angebot ab.

Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei - vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause?

Für weitere Infos sowie einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler, Herr Nicolas Baitsch, gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

- Massivbauweise - Realteilung
- Teilunterkellert
- 2 Pkw-Stellplätzen
- 2000 "Alno" Einbauküche, Spülmaschine und Kühlschrank 2021 und 2022 erneuert
- 2009 Einbau Außenrollläden
- 2009 Einbau Fenstergitter Kellerfenster
- 2009 Einbau Windfang, Einbau Trennwände KiZi und zum Keller incl. Türen
- 2016 Verlegen von Laminatböden in den oberen Ebenen
- 2017 Wandeinzüge (Trockenbau) im oberen Wohnbereich incl. Türen und Malerarbeiten, Elektroinstallationen
- 2018 Einbau Toranlage zum Garten
- 2018 Terrassen-Überbau - Sonnenmarkise von 2000
- 2019 Malerarbeiten Wände im gesamten Haus (außer Keller)
- 2020 Fassaden anstrich
- 2021 Einbau Rollladen-Elektrik, Decken- und Wandrenovierung Bad/Gäste-WC

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 184,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004063



- 2022 Einbau neue Gastherme - Fußbodenheizung

Lagebeschreibung:

Dieses charmante Anwesen befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Griesheim, einem attraktiven Vorort südwestlich von Darmstadt. Griesheim besticht durch seine ideale Mischung aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und der Nähe zur lebendigen Großstadt Darmstadt.

Verkehrsanbindung und Mobilität:

Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Mit der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A5 und A67, sind sowohl das Stadtzentrum von Darmstadt als auch andere Metropolregionen schnell und bequem erreichbar. Die lokale Infrastruktur wird durch eine Straßenbahnlinie ergänzt, die Griesheim direkt mit Darmstadt und Umgebung verbindet.

Lokale Annehmlichkeiten:

Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis zu Grundschulen, sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.

Freizeit:

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet Griesheim Zugang zu Sportanlagen, Hallenbad u.v.m.

Kulturelles und soziales Leben:

Griesheim hat eine lebendige Gemeinschaft mit einem reichhaltigen kulturellen und sozialen Leben. Regelmäßige Veranstaltungen, Festivals und ein aktives Vereinsleben bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Engagement.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt - Griesheim und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

Objektbilder:



Doppelhaushälfte in Griesheim



Überdachte Terrasse



Blick vom Garten

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

- > Doppelhaushälfte
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 184,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004063



Hauseingang



Blick von Terrasse



Überdachte Terrasse



Offener Wohnbereich mit Küche



Hauseingang



Offener Wohnbereich mit Küche

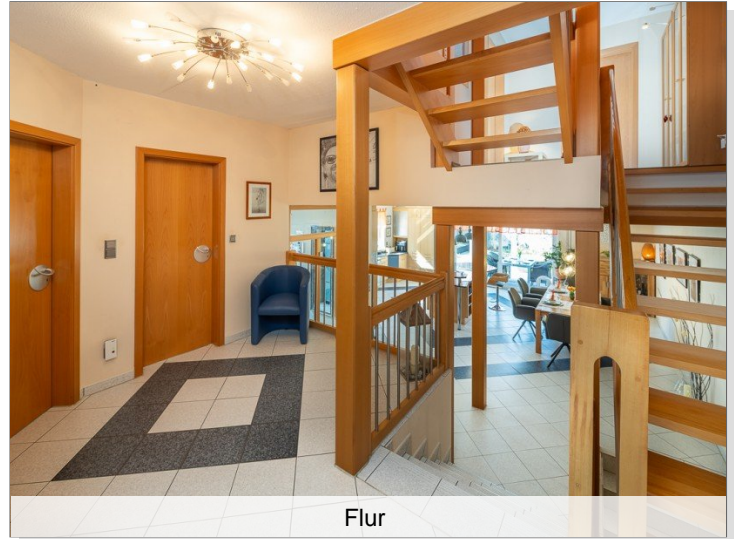
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 184,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004063



Offener Wohnbereich mit Küche



Flur



Offener Wohnbereich mit Küche



Wohnzimmer mit Galerie



Offener Wohnbereich mit Küche



Wohnzimmer mit Galerie

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 184,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004063



Wohnzimmer mit Galerie



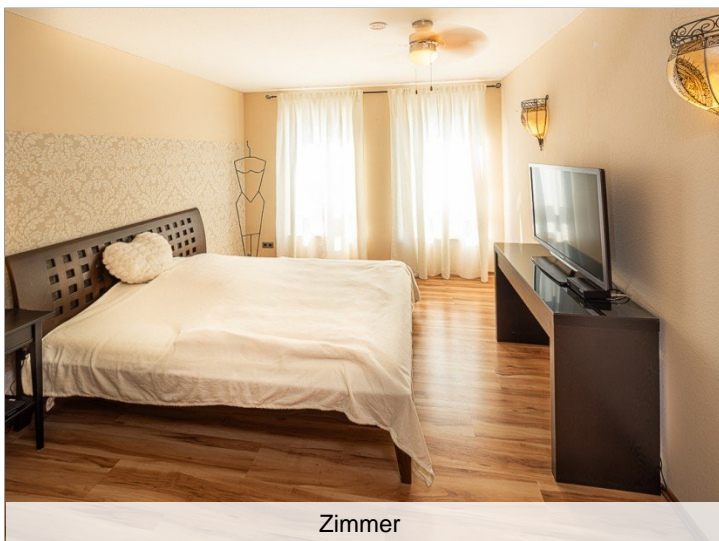
Zimmer



Homeoffice Galerie



Zimmer



Zimmer



Tageslichtbad

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 184,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004063



Tageslichtbad



Gäste-WC

> Doppelhaushälfte

> Griesheim

> 5 Zimmer

> 184,91 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz004063



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,