

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Historisches Haus. Ein Juwel in Seeheim-Jugenheim +VERKAUFT+



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64342 Seeheim-Jugenheim
Baujahr: 1891
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 149 m²
Nutzfläche (ca.): 47 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.806 m²
Garage / Stellplatz: ja
Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT
€ 495.000,-

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

> Seeheim-Jugenheim

> 5 Zimmer

> 149 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002786



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64342 Seeheim-Jugenheim
Baujahr	1891
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	149 m ²
Nutzfläche (ca.)	47 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.806 m ²
Kaufpreis	495.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1891
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
barrierefrei	nein
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

Objektbeschreibung:

Zwei Welten treffen hier aufeinander. Traditionsreiche Mauern und der Wintergarten aus Stahl und Glas. Auf einem 1.806 qm großen und idyllischen Grundstück direkt am Wald steht dieses freistehende historische Einfamilienhaus. Unter Denkmalschutz, ursprünglich 1891 erbaut, wurde dieses Anwesen größten Teils zwischen 2002 und 2013 renoviert und liebevoll aufwendig modernisiert. Insgesamt befinden sich auf 2 Etagen 149 qm Wohnfläche mit 5 Zimmern inklusive Wintergarten, Gäste-WC, Tageslichtbad und eine große Wohnküche - ausgestattet mit einer „Poggenpohl“ Einbauküche. Sie werden hier bestimmt schnell Ihren Lieblingsplatz finden. Und das sind nicht gerade wenige Plätze. Der offene Kamin im Wohnzimmer, für gemütliche Stunden bei einem leckeren Glas Wein oder das Esszimmer im behaglichen Wintergarten, in den warmen Tagen mit automatischer Beschattungsanlage, sind nur einige Optionen für Sie. Ja – Sie werden spätestens wenn Sie die Haustür betreten, feststellen wie schön und romantisch Sie hier leben

können. Auf dem großen Grundstück, teilweise auch Waldgrundstück, werden Sie einige Plätzchen finden, die Sie den Stress des Alltags schnell vergessen lassen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überraschen. Im Nebengebäude befindet sich die kleine Sommerresidenz, welche gerne auch als Gästezimmer genutzt wird. Weiterhin steht Ihnen eine Garage mit elektrischem Tor und einer Ladestation für Ihr Elektrocar zur Verfügung. Sie werden staunen wie viel Liebe hier im Wohnhaus steckt und mit wie viel Technik Sie verwöhnt werden. Die Gaszentralheizung wurde 2009 erneuert und kann über Ihr Smartphone ferngesteuert werden. Lassen Sie sich begeistern von Ihrem neuen Domizil an der vorderen Bergstrasse in Seeheim-Jugenheim. Sie können sich auf einige Extras freuen, die wir Ihnen gerne persönlich bei einer Besichtigung zeigen. Freiwerdend nach Vereinbarung. Exklusiv-Verkauf über ImmoProfi Andre Zahedi aus Darmstadt.

Lagebeschreibung:

Seeheim-Jugenheim liegt an der A 5 und der B 3, an der Main-Neckar-Bahn (nächster Bahnhof ist Bickenbach) und ist durch die Straßenbahnlinie 8 an Darmstadt angebunden. Die Buslinie K 50 und 669 verbinden Seeheim-Jugenheim mit Bickenbach und Hähnlein sowie Bensheim und Heppenheim.

Das milde Klima und die herrliche Baumblüte ließen Seeheim und Jugenheim im 19. Jahrhundert zum Treffpunkt der High-Society werden. Ein Landgut, inmitten von Weinbergen und Obstanlagen, oberhalb von Jugenheim, baute Georg Moller zum Schloss Heiligenberg um. Weiterhin laden ein idyllisches Freibad, Kulturtage, Wanderwege sowie eine gute regionale Gastronomie zu Besuchen ein. Sie finden alle Schulformen in der Gemeinde Seeheim oder in Darmstadt. Seit einigen Jahren gibt es hier auch eine internationale Schule mit Kindergarten sowie International Preschool und International School.

Sonstiges:

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

Mitglied im Competence Club der Immobilienprofis.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Seeheim-Jugendheim
- > 5 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002786



Chillen auf der Terrasse



Wohnzimmer



Ein Schmuckstück



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnküche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Seeheim-Jugenheim
- > 5 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002786



Blick von Küche



Schlafzimmer



Ihr Wintergarten (beheizt)



Lesezimmer



Gäste WC



Zimmer

> Einfamilienhaus

> Seeheim-Jugendheim

> 5 Zimmer

> 149 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002786



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,