



EXPOSÉ

Ihr Logenplatz in Darmstadt-Komponistenviertel  
+VERKAUFT+



Im  
5 Wochen  
VE



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 64287 Darmstadt  
Baujahr: 1972  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 80,07 m<sup>2</sup>  
Etage: 3  
Anzahl Etagen: 7  
Balkon: ja  
Anzahl Garage / Stellplatz: 1

**VERKAUFT**  
€ 365.000,-

**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

> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 80,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003628



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64287 Darmstadt - Komponistenviertel
Baujahr	1972
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80,07 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	365.000,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	7
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	191,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-02-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1971
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

## Objektbeschreibung:

In ruhiger und beliebter Wohnlage im Darmstädter Komponistenviertel erwartet Sie im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1972 errichteten Terrassenhauses eine sonnendurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 2 Balkonen in Südwestausrichtung. Der Fernblick und die Ruhe

werden Sie begeistern. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 80,07 qm, aufgeteilt in 2 Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich mit Ausgang zu beiden Balkonen, große Küche mit Anschluss für Ihre Waschmaschine, innen liegendes Badezimmer mit Badewanne, sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist im Kaufpreis inklusive.

Das Haus hat 7 Stockwerke, 2 Aufzüge, im Untergeschoss Fahrradkeller sowie Waschmaschinen- und Trockerraum.

Die Aufzüge und ein barrierefreies Treppenhaus erleichtern Ihnen das bequeme Erreichen Ihrer zukünftigen Wohnung. Die Nähe zur "Fasaneriemauer" und Wald garantiert Ihnen gute Luft und lädt zu entspannten Spaziergängen ein! Frei werdend ab sofort.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns und verlangen unseren Immobilienmakler Herrn Sascha Palme.

## Ausstattung:

- 2 Aufzüge im Haus ab Tiefgarage/Keller
- Fenster Südwestseite: bodentiefe Alufenster 2-fach verglast von 1984
- Fenster Westseite: Kunststofffenster 2-fach verglast von 2005
- Steigleitung (Wasser) in 2020 erneuert
- Warmwasser über Gas-Zentralheizung von 2014
- Deckenheizung über Gas-Zentralheizung von 2014
- Allgemeiner Wasch- und Trockenraum im Keller mit Münzautomat
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradkeller und Fahrradabstellplatz auf Grundstück

## Lagebeschreibung:

Im östlichen Wohngebiet von Darmstadt liegt das beliebte Komponistenviertel. Es ist eines der besten Wohnlagen in Darmstadt und daher auch sehr gefragt.

Das Komponistenviertel besitzt eine hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten, eine nahe Grundschule, mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch und eine gute Busverbindung in die nahe gelegene Innenstadt. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem eigenen Fahrzeug leicht zu erreichen. Ein beliebtes Naherholungsgebiet von Darmstadt das "Oberwaldhaus" befindet sich in 2 km Entfernung. Wenige Meter vom Grundstück entfernt beginnt ein weitläufiges Waldgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten geradewegs einlädt.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoproti André Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Komponistenviertel und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

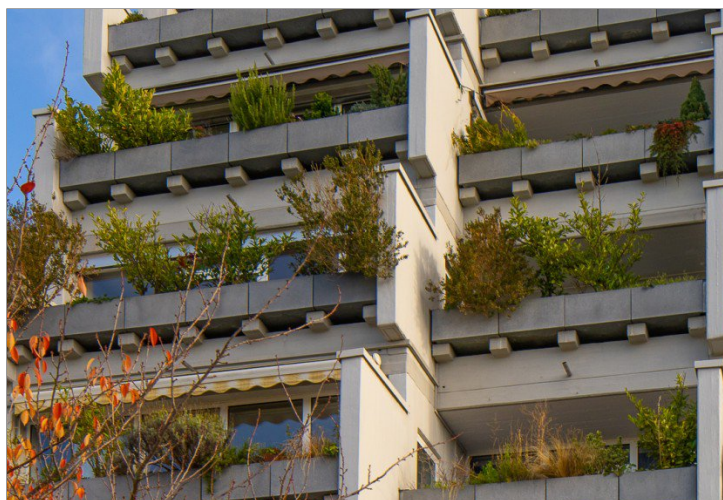
- > 80,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003628



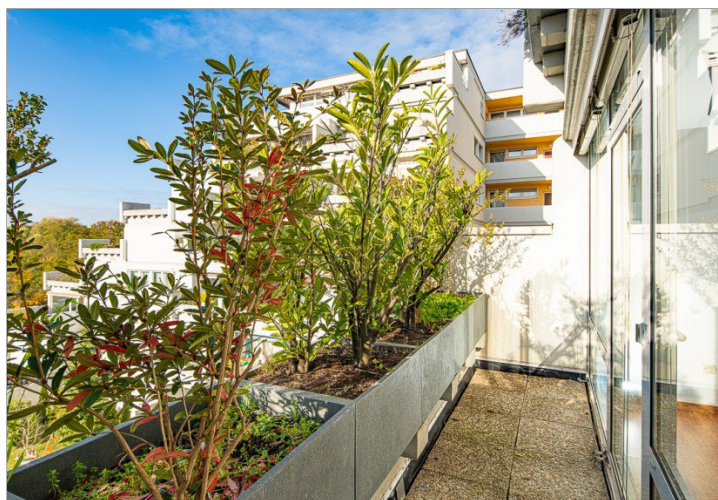
Terrassenhaus



Südwestbalkon



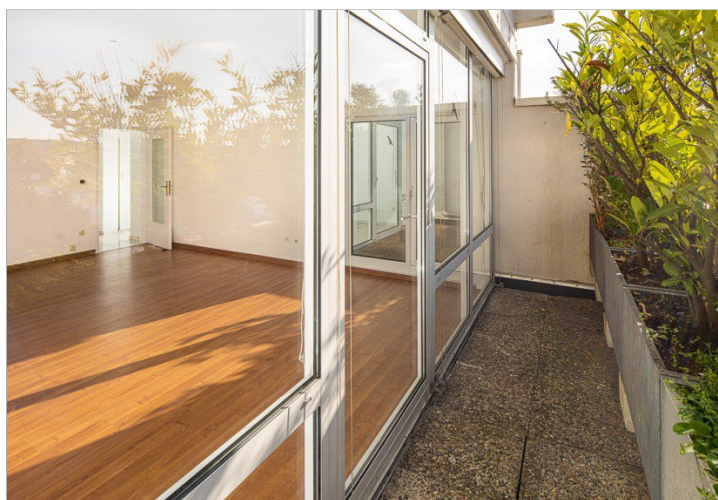
Wohnen im 3. Obergeschoss



Balkon 2



Sonnenbalkon



Balkon 2 (Südwest)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 80,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003628



Wohn- u. Esszimmer



Zimmer



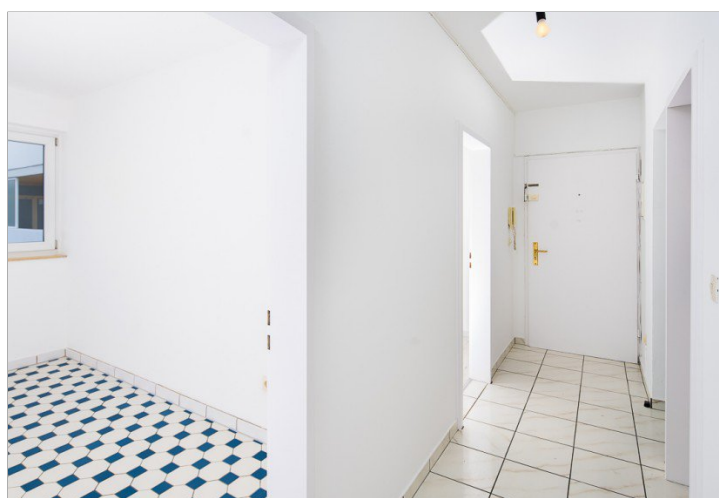
Wohn- u. Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Diele

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 80,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003628



Badezimmer



Gäste-WC



> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 80,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003628



## 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,