

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Jeder Quadratmeter ein Wohnerlebnis in Darmstadt!
+VERKAUFT+



15 Tagen
verkauft

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64295 Darmstadt
Baujahr: 1956
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 233,53 m²
Nutzfläche (ca.): 36,26 m²
Grundstücksfläche (ca.): 613 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT
€ 685.000,-

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

> Darmstadt

> 5 Zimmer

> 233,53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003036



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64295 Darmstadt
Baujahr	1956
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	233,53 m ²
Nutzfläche (ca.)	36,26 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	613 m ²
Kaufpreis	685.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	42,80 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1956
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.11.2018

Provision für Käufer 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Provisionshinweis Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % 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:

Lassen Sie sich, von einem mit viel Herzblut gestalteten und

architektonischen Wohn-Highlight, welches ideenreich, baubiologisch sowie funktional perfekt auf 613 qm Grundstück gebaut wurde, begeistern. Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet dem Naturgenießer viel Funktionalität und Wohngenuss. Ihr zukünftiges Anwesen verfügt über 233 qm Wohnfläche mit durchdachter Ausstattung. Die große Wohnküche ist ein Traum für Ihre Kochkünste!

Das Haus wurde ursprünglich 1956 erbaut, in 1986 aufwendig erweitert und liebevoll modernisiert.

Die Bodenbereiche sind mit handgeformten, hartgebrannten 2,5 cm dicken Schwabenröder Klinkerplatten gefliest. Es stehen 2 Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung und haben Bidets und Urinale. Die Wohnräume/Flure bieten reichlich Massivholz-Einbauschränke.

Die große Gartenterrasse ist ein Traum mit Blick auf den Teich und den Wald und komplett mit ausgebauten Gartenwegen versehen. Unter einem großen Trompetenbaum liegt ein schattiger Grillplatz mit romantischer Feuerstelle. Zum Grundstück gehört südlich ein Waldgrundstücksstreifen von ca. 600 qm mit altem, geschütztem Eichenbestand – die Unverbaubarkeit ist somit garantiert. Die Fassaden und Wintergärten sind mit edlen Kletterpflanzen wie Pfeifenwinde, Wisteria/Glycinie und Trompetenblume begrünt.

Das Obergeschoss bietet Zugang zum, mit Kräutern und Wildblumen begrüntem, Grasdach. Dieses ist konstruktiv durch Mehrfach-Sicherung mit 3-fach wurzelfesten Folien und doppelter Bitumenabdichtung dauerhaft geschützt.

Eine wunderschöne Oase für Menschen, die nur wenige Minuten vom Stadtzentrum wohnen möchten und trotzdem direkt am Wald leben. Es gibt noch viel zu erzählen, aber Sie müssen es selbst erleben. Schauen Sie sich zuerst unsere virtuelle 360°-3D-Immobilientour an und wenn auch Ihr Herz höher schlägt, dann kontaktieren Sie uns für einen individuellen Besichtigungstermin.

Freiwerdend im November 2018.

Ausstattung:

- Küche inklusive Einbauküche
- Wintergarten und Garage
- Haus ist teilunterkellert
- 11.000 Liter Zisterne

Neben der konventionellen Zentralheizung über Erdgas wurde eine Hypocausten (Warmluft-) Fußbodenheizung im Wohnzimmer errichtet, welche die Wärmeführung optimiert. Ein großer Kaminofen mit Sichtfenster sorgt für behagliche Atmosphäre und extrem niedrige Energiekosten. Der Kaminholzbestand von über 100 RM (Ster) im eigenen Waldstreifen sichert für mehr als 8 Jahre den Heizvorrat. Das neu angelegte Teich-Biotop liegt zwischen, bis zu 11 Meter hohen, Bambus-Pflanzungen.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt
- > 5 Zimmer

- > 233,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003036



Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Objektbilder:



Traumhaus in Darmstadt



Lebensgefühl

Die Räume im DG sind mit modernster, flüsterleiser, Inverter basierter Klimatisierung (mit neusten klimaneutralem Kältemittel) ausgestattet. Drei leise Energiespar-Deckenventilatoren ergänzen die Hausklimatisierung. Individuell gefertigte Sonnensegel schützen die Fensterflächen im DG vor Raum-Überhitzung. Im Jahre 2016 fand eine aufwendige, komplette Umrüstung auf LED-Technik statt, die den Stromverbrauch extrem reduzierte.

Das Haus wurde mit extra dickem Mauerwerk und zusätzlichem Vollwärmeschutz errichtet. Durch die Sichtkonstruktion des Gebälks/Fachwerks konnte die Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln - wie seinerzeit noch im Konstruktionsbereich baubehördlich gefordert - unterbleiben.

Der neu angelegte große Gartenreich, der alte Baumbestand und die komplette Oberflächen-Wasserversickerung sichern üppiges Gartengrün auch in Trockenperioden. Auf dem Grundstück und dem Nachbarstreifen wurden, durch die pomologisch versierten Eigentümer, historische und schädlingsresistente Apfelsorten mit Hochstammbäumen gepflanzt.

Lagebeschreibung:

Die Infrastruktur und Waldrandlage garantiert perfekte Anbindung an das Darmstädter Stadtzentrum mit 7-minütigem Straßenbahntakt. Gleichzeitig erreicht man die Rhein-Main-Metropolen Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Ludwigshafen, Mannheim in 30 Minuten, so auch Odenwald, Spessart und Pfalz.

Das Zentrum Darmstadts mit Hochschule, dem Hauptbahnhof Darmstadt, großen Firmen Telekom, Esoc, Eumetsat, Merck, Alnatura und Landesbehörden sind in Reichweite von 10-15 Minuten über Wald-Radwege oder staufreie Verkehrsbindungen erreichbar. Zum Airport Frankfurt sind es ca. 15 Auto-Minuten.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr Premium-Immobilienmakler für exklusive Immobilien für Darmstadt, Griesheim und Umgebung.

Sie planen den Verkauf Ihrer Immobilie?

Lassen Sie sich von Immoprofi Andre Zahedi den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie ermitteln. Wie genau das Ganze funktioniert? Dank unseres innovativen Wertermittlungs-Tools. Der Verkaufspreis ist entscheidend über den Erfolg der Vermarktung Ihrer Immobilie. Wird er zu hoch angesetzt droht ein Preisverfall, da die Nachfrage ausbleibt. Wird der Verkaufspreis zu gering angesetzt, so wurde das Wertpotential Ihrer Immobilie nicht ausgeschöpft. Den marktgerechten Verkaufspreis Ihrer Immobilie zu ermitteln ist die Aufgabe eines Immobilienprofis. ImmoProfi Andre Zahedi unterstützt Sie diskret und unverbindlich bei der

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
- > Darmstadt
- > 5 Zimmer

- > 233,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003036



Der Sommer auf der Terrasse



Verlieben



Dein Haus



Kochen wird zum Vergnügen



Viel zu entdecken



Lebenslust

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Darmstadt
- > 5 Zimmer

- > 233,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003036



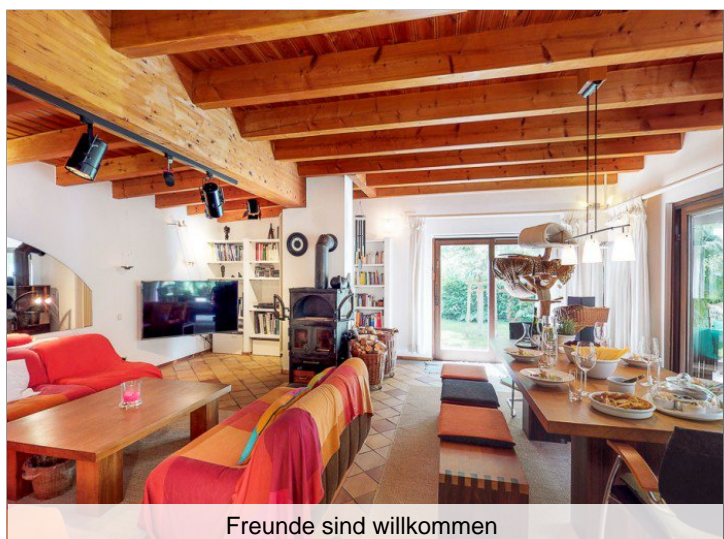
Wohn- und Esszimmer



Zimmer im DG



Der Tisch ist gedeckt



Freunde sind willkommen

> Einfamilienhaus

> Darmstadt

> 5 Zimmer

> 233,53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003036



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,

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