



EXPOSÉ

**Leben im Luxus: Großzügiges Traumhaus in
Groß-Zimmern**



erfolgreich
verkauft

ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 64846 Groß-Zimmern
- Baujahr: 2012
- Zimmerzahl: 8
- Wohnfläche (ca.): 334,05 m²
- Nutzfläche (ca.): 58,34 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 830 m²
- Anzahl Etagen: 3
- Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 1.595.000,-

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 8 Zimmer

- > 334,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003683



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64846 Groß-Zimmern
Baujahr	2012
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	334,05 m ²
Nutzfläche (ca.)	58,34 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	830 m ²
Kaufpreis	1.595.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieverbrauchskennwert	11,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-08-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2012
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Erdwärme
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	2,38 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Erleben Sie das ultimative Wohnvergnügen in diesem repräsentativen Anwesen, das in einer ruhigen und sonnigen Wohnlage in Groß-Zimmern. Auf dem ca. 830 m² großen Sonnengrundstück finden Sie neben dem Haus eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, ein Gartenhaus mit viel Stauraum und eine wunderschöne Süd-Ost-Terrasse, die perfekt für gemütliche Grillabende mit Freunden ist. Das im Jahr 2012 in massiver Bauweise "Stein auf Stein" errichtete Haus beeindruckt durch seine moderne Putzfassade und die besondere Architektur.

Genießen Sie den herrlichen Garten mit ausreichend Platz zum Entspannen, Grillen und Spielen. Die 334 m² Wohnfläche verteilen sich auf 8 Zimmer, Küche und 5 Bäder und es stehen Ihnen zusätzlich 58,34 m² Abstell- und Nutzfläche inklusive Doppelgarage zur Verfügung.

Innen präsentiert sich das Haus in einem erstklassigen Stil. Vom eindrucksvollen Flur aus gelangen Sie in das moderne Gäste-WC mit Duschbad, die exklusive Küche und das helle Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen und bodentiefer Fensterfront. Über die moderne Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich die Galerie, das geräumige Masterbed Room mit eigenem Ankleidezimmer und Bad en Suite, sowie 2 Kinderzimmer mit jeweils eigenem Duschbad befinden.

Hobbyköche aufgepasst! Die Marken-Küche ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Mit einem Backofen, Kochinsel mit Induktionskochfeld und Dunstabzug nach außen, Dampfgarer, Wärmeplatten für Geschirr, Weinkühlschrank und Kombi-Kühlschrank, Spülmaschine und Weinlager ist sie bestens ausgestattet. Weitere Details finden Sie unter "Ausstattung".

Ausstattung:

Diese Luxusküche bietet Ihnen eine Vielzahl von hochwertigen Funktionen, darunter schubladenlose Schrankfronten mit Soft-Close-System, eine Granitarbeitsplatte, einen Kaffeefullautomaten und eine Warmhaltefunktion. Auch die Bäder sind beeindruckend: Insgesamt gibt es 5 Bäder, die mit großflächigen Fliesen, Markenarmaturen, bodentiefen Duschen, einer freistehenden Badewanne und hochwertigen Badezimmernöbeln ausgestattet sind. Weitere Details zur Immobilie: Die Wohnräume verfügen über hochwertige Steinböden und die Elektrik ist über ein I-Bus-System gesteuert. Eine Geothermie-Anlage aus dem Jahr 2012 sorgt für wohlige Wärme durch Fußbodenheizung und die Bäder haben zusätzlich Handtuchheizkörper. Die Übergabe der Immobilie kann nach Absprache auch kurzfristig erfolgen. Wenn Sie Interesse haben, kontaktieren Sie bitte Herrn André Zahedi für eine Besichtigung.

- Massivbauweise, nicht unterkellert
- Alarmanlage, Smarthome
- hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff-Isolierverglasung mit Sicherheitsglas und elektrischen Alu-Außenjalousien
- viele hochwertige Einbauten im Kaufpreis inklusive
- Luxus-Einbauküche mit Kochinsel inklusive sowie Einbauküche im Dachstudio
- 5 Badezimmer mit Badezimmermöbel
- Ankleidezimmer de luxe mit Einbauten
- Erdwärme (Geothermie) aus 2012 mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern
- komplettes Haus mit Klimaanlage
- eigener Brunnen
- Doppelgarage mit elektrischem Tor, mit Zugang zum Haus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 8 Zimmer

- > 334,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003683



- großer Garten mit Gartenhütte und Feuerstelle
 - MagentaZuhause ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.
- Im Kaufpreis sind viele exklusive Einbauten inbegriffen. Die ausführliche Liste wird Ihnen nach Absprache ausgehändigt.

Video finden Sie auf unserer Homepage!

Lagebeschreibung:

Groß-Zimmern liegt etwa 10 km östlich von Darmstadt. Naturräumlich gehört Groß-Zimmern zur Dieburger Bucht, die sich nördlich des Odenwaldes zum Main hin öffnet. Groß-Zimmern wird von dem kleinen Fluss Gersprenz durchzogen.

Groß-Zimmern hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer modernen Kommune mit ansprechenden Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt. Die etwa 14.500 Einwohner sind in 70 Vereinen aktiv und können trotz der Nähe zu Darmstadt und Frankfurt ausgedehnte Naturflächen zur Erholung und zur Freizeitgestaltung nutzen. Über das vielfältige kulturelle und sportliche Angebot hinaus bietet Groß-Zimmern mit seinem Hallenbad, dem Golfplatz, der Kartbahn und einer Kletterhalle auch weniger alltägliche Freizeitangebote.

Mit vier kommunalen, zwei konfessionellen und einem privaten Kindergarten, sowie mit vier Schulen und der neuen Waldschule sind auch Kinder und Jugendliche vor Ort gut versorgt.

Sonstiges:

Herzlich willkommen bei ImmoProfi Andre Zahedi - Ihrem zuverlässigen IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Groß-Zimmern, Dieburg und Umgebung. Wir sind ein erfahrenes und qualifiziertes Team von Immobilienexperten und stehen Ihnen mit umfassendem Know-how und einer persönlichen, individuellen Betreuung zur Seite. Wir arbeiten exklusiv im Alleinauftrag und sind Ihr verlässlicher Partner für alle Fragen rund um den Immobilienverkauf oder -kauf.

Ob Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten oder auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie sind - wir bieten Ihnen eine maßgeschneiderte Beratung und Begleitung. Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem umfangreichen Netzwerk unterstützen wir Sie bei allen Schritten, um Ihre Immobilienziele zu erreichen.

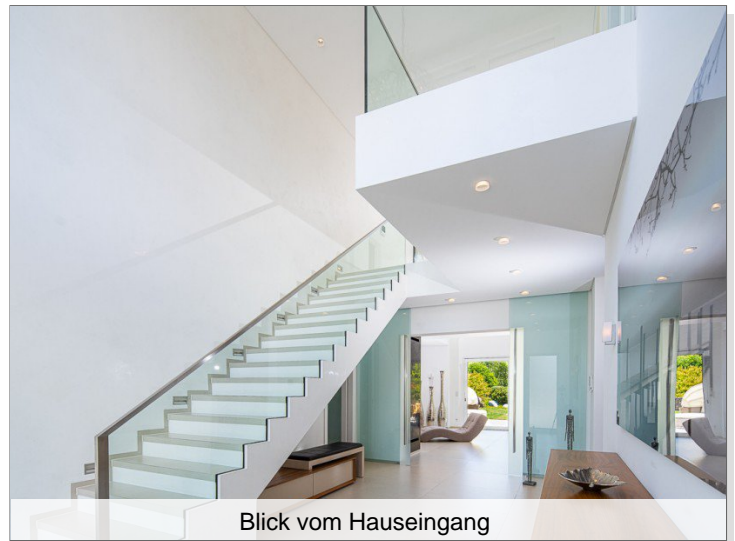
Unser Ziel ist es, Ihnen einen stressfreien und reibungslosen Immobilienverkauf oder -kauf zu ermöglichen. Dabei legen wir Wert auf eine offene und vertrauensvolle Kommunikation und eine transparente Arbeitsweise.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und gemeinsam mit Ihnen Ihre Immobilienpläne umzusetzen. Kontaktieren Sie uns gerne für ein unverbindliches Gespräch.

Objektbilder:



Ihre Sonnenterrasse



Blick vom Hauseingang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 8 Zimmer

- > 334,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003683



Gemütlichkeit



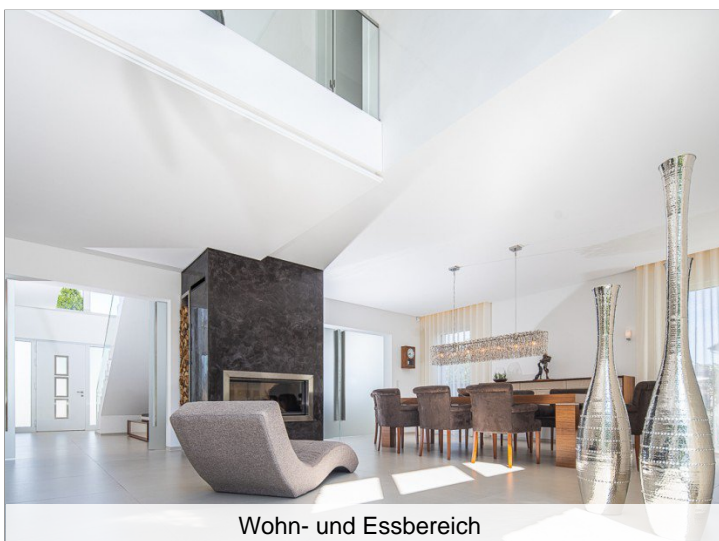
Küche inkl. EBK



Exklusives Anwesen Nähe Darmstadt



Die Sonnenseite



Wohn- und Essbereich



Exklusiv wohnen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 8 Zimmer

- > 334,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003683



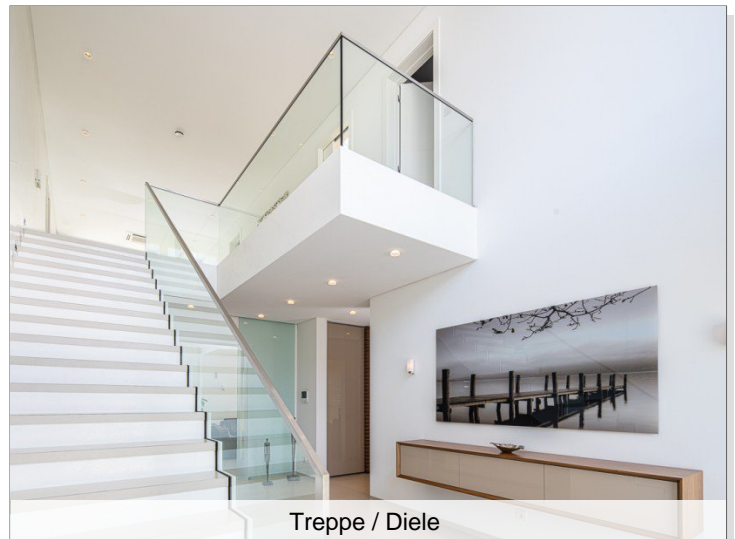
Blick vom Garten



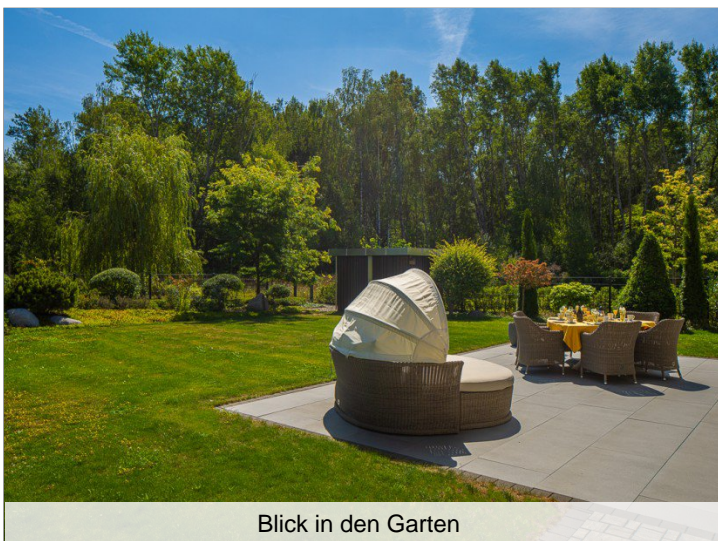
Sommer genießen



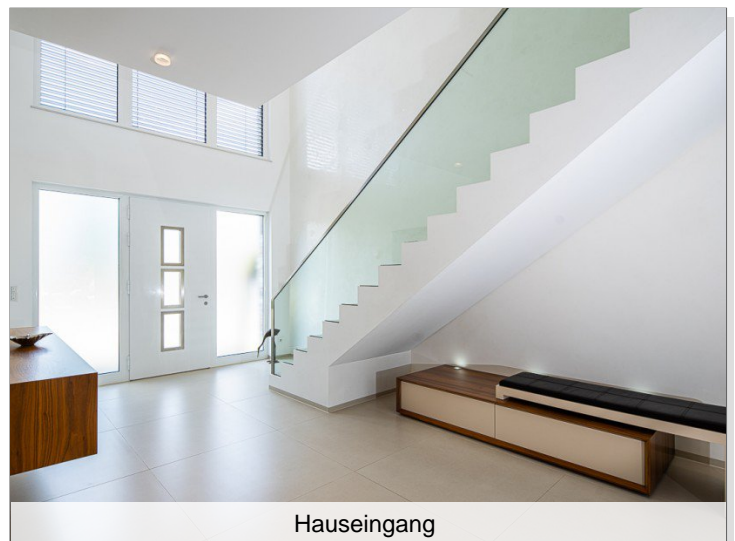
Feuerstelle im Garten



Treppe / Diele



Blick in den Garten



Hauseingang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 8 Zimmer

- > 334,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003683



Diele



Küche inkl. EBK



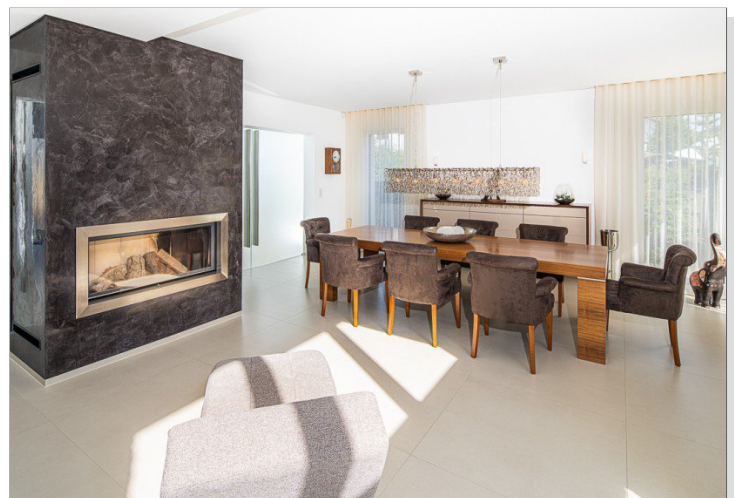
Küche inkl. EBK



Essbereich



Küche inkl. EBK



Kamin und Essbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 8 Zimmer

- > 334,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003683



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich



Wohnzimmer



Galerie im 1. OG



Wohn- und Essbereich



Galerie im 1. OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 8 Zimmer

- > 334,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003683



Masterbedroom



Bad en Suite



Ankleidezimmer



Bad en Suite



Ankleiderzimmer



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Zimmern
- > 8 Zimmer

- > 334,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003683



Kinderzimmer mit Duschbad



Dachstudio mit Küche



Zimmer mit Duschbad



Zimmer im DG



Duschbad



Duschbad im DG

> Einfamilienhaus

> Groß-Zimmern

> 8 Zimmer

> 334,05 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003683



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,