

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Sonnenloggia +VERKAUFT+



10 Tagen  
VERKAUFT



## ECKDATEN

- Objektart: Dachgeschosswohnung
- Adresse: 64287 Darmstadt
- Baujahr: 1967
- Zimmerzahl: 3
- Wohnfläche (ca.): 80,81 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 9 m<sup>2</sup>
- Hausgeld (ca.): 313,- €
- Etage: 3
- Anzahl Etagen: 3

**VERKAUFT**  
**€ 335.000,-**

**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

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 80,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003848



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	64287 Darmstadt
Baujahr	1967
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	9 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	335.000,- €
Hausgeld (ca.)	313,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	127,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2008
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.09.2023
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im begehrten Komponistenviertel und Martinsviertel in Darmstadt am Rande gelegen ist. Diese atemberaubende 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss verspricht ein Leben

inmitten von Ruhe und Gelassenheit. Das Highlight dieser Wohnung ist die Sonnenloggia, die Ihnen einen unvergesslichen Blick auf die grüne Umgebung bietet. Hier können Sie im Sommer auf Ihrem Gasgrill leckere Steaks brutzeln und dabei das Leben in vollen Zügen genießen.

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohn- und Essbereich sowie eine moderne Wohnküche, in der Sie und Ihre Lieben gemeinsam kochen und sich austauschen können. Das stilvolle Stäbchen-Parkett sorgt für eine warme und gemütliche Atmosphäre. Die Wohnung verfügt außerdem über zwei weitere helle Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschbecken sowie ein separates WC mit einem Raum für Ihre Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail gepflegt und die Fenster im Wohnzimmer wurden 2011 und alle weiteren 2017 erneuert. Zu Ihrer Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum sowie ein Pkw-Stellplatz. Sie können sich ab dem 1. September 2023 auf Ihr neues Zuhause freuen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich von diesem traumhaften Zuhause begeistern - wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

## Ausstattung:

- Massivbauweise
- Voll unterkellert
- 2019 Flachdach modernisiert
- 2011 Bodentiefe Kunststofffenster mit Ausgang zum Balkon 3-fach verglast im Wohnzimmer
- 2017 alle weiteren Kunststofffenster 2-fach verglast erneuert
- Fenster im Treppenhaus sind auch erneuert
- Schlafräume
- Badezimmer innen liegend mit Wanne + Waschbecken
- WC ist separat, mit Raum davor für Waschmaschine und Trockner
- 1998 gepflegte "Alno"-Einbauküche mit Spülmaschine von 2021, Kühlschrank und Herd mit Backofen von 1998
- 1998 Stäbchen-Parkett in allen Wohnräumen und Wohnküche
- 2023 Warmwasser und Kaltwasserzähler in der Wohnung erneuert
- Keller ca. 9 qm groß
- Fahrradkeller mit Auffahrt für Fahrräder
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller
- Kabel TV
- MagentaZuhause ist mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload über Telekom verfügbar
- 1 Pkw-Stellplatz vor dem Haus

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Darmstadt. Die Stadt im Süden Hessens zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie eine

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 80,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003848



sehr gute Infrastruktur.

Die angebotene Immobilie selbst liegt in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet am Rande von Martinsviertel und Komponistenviertel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Auch das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich zudem zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Auch der nahe gelegene Odenwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Ausflüge.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in Darmstadt ein perfektes Umfeld für Familien, Paare und Singles, die eine hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung an die Stadt suchen.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Wir sind Ihr exklusiver IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt und Umgebung. Mit unserer jahrelangen Erfahrung und fundiertem Fachwissen stehen wir Ihnen als zuverlässiger Ansprechpartner zur Verfügung, um Ihnen den Service zu bieten und Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Ob Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, auf der Suche nach Ihrem Traumhaus oder Ihrer Traumwohnung sind oder einfach eine professionelle Beratung benötigen - wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis hin zum erfolgreichen Abschluss des Geschäfts. Kontaktieren Sie uns gerne, um mehr über unsere Dienstleistungen als IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler zu erfahren. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen bei Ihrem Immobiliengeschäft zu helfen.

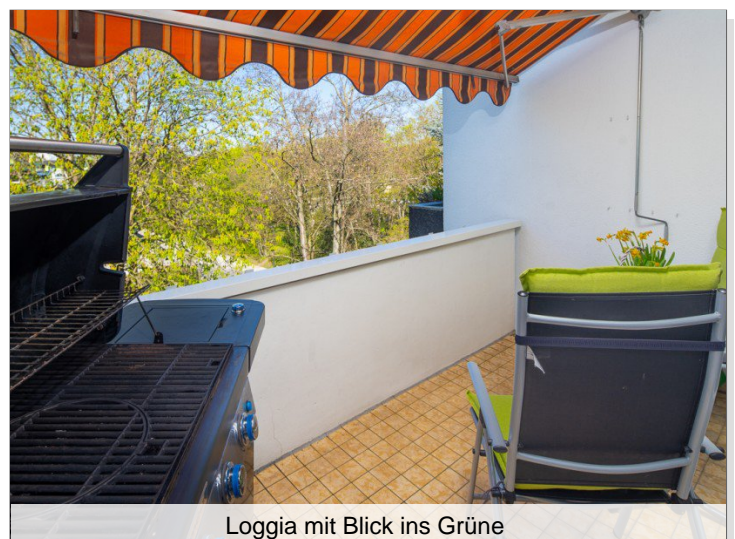
## Objektbilder:



Balkon



Wohnzimmer



Loggia mit Blick ins Grüne

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

- > Dachgeschosswohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 80,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ003848



Ihre Wohnung in Darmstadt



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnküche



Wohnzimmer



Wohnküche

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 80,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003848



Wohnküche



Schlafzimmer



Wohnküche



Zimmer



Einbauküche inklusive



Badezimmer

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 80,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003848



Ostansicht / Straßenansicht



> Dachgeschosswohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 80,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ003848



## 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,