

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Maisonette-Gartenwohnung in Langen-Steinberg +VERKAUFT+



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 63225 Langen

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 170,19 m²

Nutzfläche (ca.): 14,40 m²

Hausgeld (ca.): 215,- €

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

VERKAUFT

Immoprofi André Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Maisonettewohnung

> Langen

> 5 Zimmer

> 170,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz002916



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	63225 Langen
Baujahr	1992
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	170,19 m ²
Nutzfläche (ca.)	14,40 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	215,- €
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	101,70 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1992
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Okt. / Nov. 2016
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

Provisionshinweis Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der ImmoProf. André 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 ImmoProf. André Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

In einer der besten Wohnlagen in Langen zwischen Frankfurt und Darmstadt im beliebten Wohnviertel Langen-Steinberg erwartet Sie in einem 3-Familienhaus von 1992 eine 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit eigenem Traumgarten direkt am Landschaftsschutzgebiet. Als hochwertiges Haus in Massivbauweise mit einem Giebeldach wurde dieses Domizil auf einem 449 qm großen Grundstück erbaut. Das Haus ist voll unterkellert und besteht aus 3 Wohneinheiten.

Diese großzügig geschnittene 5-Zimmer-Eigentumswohnung – mit ca. 170 qm Wohnfläche als Garten-Maisonette-Wohnung im Hochparterre – bietet Ihnen Folgendes: 3 Zimmer (2 Zimmer davon mit Zugang zur großen Terrasse), Küche mit Poggenpohl-Einbauküche, modernes Bad mit Eckbadewanne und separater Duschkabine, Gäste-WC, große überdachte Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise – mit Fernblick ins Grüne und Blick in Ihren eigenen Sonnengarten (Sonder-Eigentum). Ihre Terrasse liegt in Süd-West-Ausrichtung und lädt ab Mittag zum Sonnenbaden ein!

Die Wohnfläche im Hochparterre beträgt ca. 117 qm. Das Gartengeschoss mit separatem Eingang bietet Ihnen 2 Zimmer mit Flur sowie Dusche und WC, einen gemauerten Kellerraum, einen gemeinsamen Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche. Sie sehen, es gibt viel zu entdecken! Freiwerdend nach Absprache. In unmittelbarer Nähe ist ein Kindergarten ca. 200 Meter. Ca. 150 Meter entfernt ist die Bushaltestelle zum Gymnasium und zum Langener Bahnhof. Von dort fährt man mit der S-Bahn im Minutentakt nach Frankfurt oder Darmstadt.

Wir freuen uns über Ihren Anruf unter 06151 59905-0.

Ausstattung:

- ca. 150 qm eigener Garten (Sondernutzung)
- große Sonnenterrasse mit elektrischer Sonnen-Markise
- inklusive Einbauküche der Marke "Poggenpohl" von 1992 mit Gasherd
- Isolierverglasung mit Holzrahmen
- elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Bodenfliesen in Wohn-Essbereich und Diele von 2014
- neuer Laminat-Fußboden im Arbeitszimmer von 2016
- neue Teppichböden in 2 Zimmern und Flur im Souterrain von März 2016
- Deckenhöhe im Erdgeschoss 2,54 Meter
- großes Bad mit Eckbadewanne, separater Dusche mit Glasabtrennung
- Telefon- und Kabel-TV-Anschlüsse
- 2 Gegensprechanlagen
- wohnungseigener Waschmaschinen-Anschluss in gemeinschaftlich genutztem Wasch- und Trockenraum
- Fußbodenheizung (Niedertemperatur-) mit Außenfühler
- unabhängige Gas-Therme in Brennwert-Technik (neu 2010) als

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Langen
- > 5 Zimmer

- > 170,19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz002916



Etagenheizung mit Warmwasser-Aufbereitung
- 1 Pkw-Stellplatz

Lagebeschreibung:

Langen (Hessen) ist eine Stadt mit rund 36.000 Einwohnern im Landkreis Offenbach, Hessen, zwischen Darmstadt und Frankfurt am Main. Langen ist Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung, zudem befindet sich hier das Paul-Ehrlich-Institut.

Stadtgliederung

Langen ist nur intern in Stadtteile gegliedert. Es handelt sich um:

- die Altstadt im Osten. Sie liegt innerhalb der ehemaligen östlichen Stadtmauer, die teilweise noch sichtbar ist. Für die Altstadt gilt eine "Altstadtordnung", um den Charakter der vielen Fachwerkhäuser zu erhalten.
- das Zentrum in der Mitte Langens, das von den anderen Stadtteilen umgeben wird.
- Neurott, im Nordwesten. Es ist ein Gewerbegebiet, in dem Unternehmen wie Borland oder Sun Microsystems ihren Sitz haben. Hier befindet sich auch der Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung sowie das Paul-Ehrlich-Institut. Weiterhin gibt es in Neurott auch Wohngebiete. Eine der Siedlungen entstand für US-Truppen der nahen Rhein-Main Air Base (2005 geschlossen), so gibt es auch Basketballplätze und ein Baseball-Spielfeld. Mittlerweile sind die Wohnungen geräumt; die US-Army hat angekündigt, die Langen Terrace Family Housing Area im Herbst 2008 an die Bundesrepublik zurückzugeben.
- das Nordend, ein Wohnviertel Langens, in dem sich viele Wohnblocks und Wohnhochhäuser befinden.
- Linden und Oberlinden im Westen sind als reine Wohngebiete entstandene Stadtviertel und erhöhten die Einwohnerzahl Langens damals erheblich.
- den Steinberg im Südosten. Hier stehen seit den späten 90er Jahren neuerbaute Reihen-, Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhäuser mit Garten.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoprofi André Zahedi e.K. ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Langen und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:



Eine gute Adresse



Überdachte Sonnenterrasse



Sommerfeeling

Immoprofi André 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

- > Maisonettewohnung
- > Langan
- > 5 Zimmer

- > 170,19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz002916



Wohn- und Esszimmer



Esszimmer



Gemütlichkeit



Wohnküche



Blick zur Treppe



Einbauküche inklusive

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Langen
- > 5 Zimmer

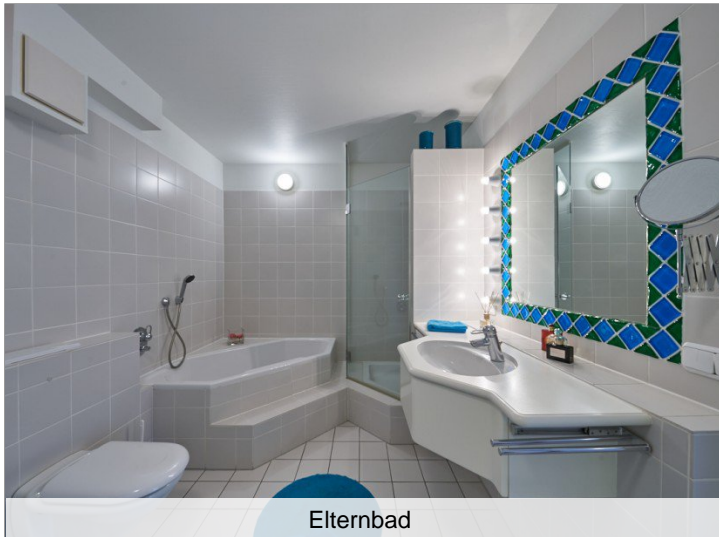
- > 170,19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz002916



Diele



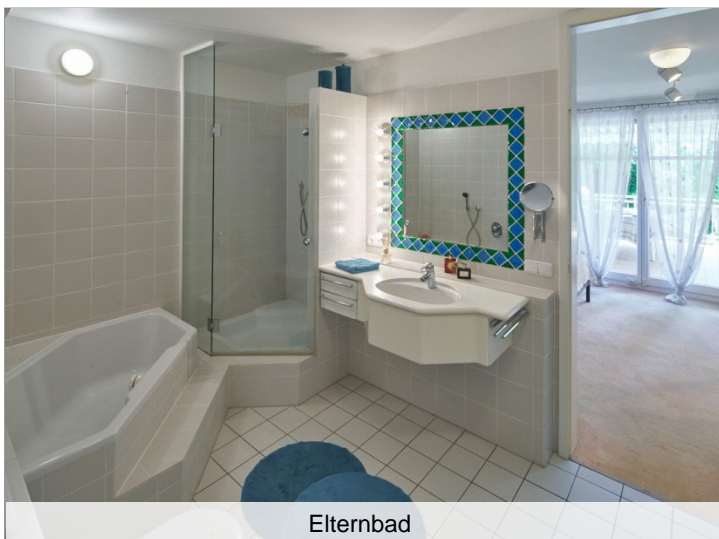
Schlafzimmer



Elternbad



Zimmer im UG



Elternbad



Duschbad im UG

> Maisonettewohnung

> Langen

> 5 Zimmer

> 170,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz002916



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,