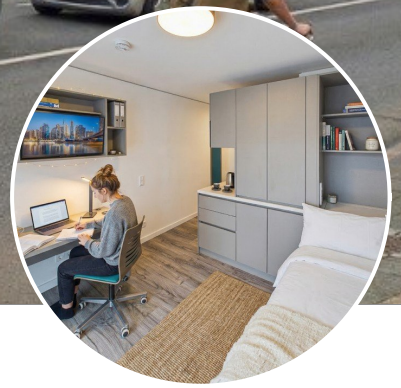


EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Modernes City-Appartement für Studenten/Pendler



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64285 Darmstadt
Baujahr: 2022
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 19,96 m²
Hausgeld (ca.): 205,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 4
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 179.800,-

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

> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 1 Zimmer

> 19,96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004178



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64285 Darmstadt
Baujahr	2022
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	19,96 m ²
Kaufpreis	179.800,- €
Hausgeld (ca.)	205,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	49,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-04-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

In begehrter Lage von Darmstadt befindet sich dieses vollmöblierte 1-Zimmer-Appartement in Darmstadt-City im 2. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage aus dem Baujahr 2022. Mit ca. 19,96 qm Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes und stilvolles Wohnkonzept für Kapitalanleger ebenso wie für Studierende, Azubis oder Pendler. Besonders angenehm ist die ruhige Lage im rückseitigen Bereich der Anlage, die urbanes Wohnen mit Rückzugsmöglichkeiten verbindet.

Das Appartement ist hochwertig ausgestattet und sofort frei. Die integrierten Bosch-Küchenmodule mit Herd, Kühlschrank, Mikrowelle und

Geschirrspülmaschine bieten auf kompakter Fläche viel Komfort. Ein Arbeitsbereich mit Schreibtisch, Drehstuhl, Breitband-WLAN und Smart-TV schafft ideale Voraussetzungen für Studium, Homeoffice oder entspanntes Wohnen auf Zeit. Das hochwertige Boxspringbett mit 7-Zonen-Matratze sorgt für erholsame Nächte, während durchdachte Stauraumlösungen, Garderobenbereich und Spiegel den vorhandenen Raum optimal nutzen. Das moderne Bad mit dunklen Bodenfliesen und hochwertiger Keramikausstattung rundet den gepflegten Gesamteindruck ab.

Auch die Wohnanlage selbst überzeugt mit einem zeitgemäßen Konzept. Die Wohnanlage ist mit 90 Wohneinheiten bewusst kleiner und exklusiver gehalten. Modern gestaltete Gemeinschaftsräume mit Tischkicker, großem Smart-TV und High-Speed-WLAN schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität. Fahrradstellplätze im Untergeschoss ergänzen das Angebot sinnvoll.

Ob als attraktive Kapitalanlage in gefragter Lage oder als modernes City-Appartement zur Eigennutzung - dieses Objekt vereint Lage, Qualität und ein junges Wohnkonzept auf überzeugende Weise. Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Vollmöbliert
- Gas-Zentralheizung
- Bosch-Einbauküche
- WLAN
- Smart-TV
- Boxspringbett
- modernes Duschbad
- Fahrradstellplätze
- Gemeinschaftsräume
- Tischkicker
- High-Speed-WLAN
- Waschküche im Erdgeschoss mit Münz - Waschmaschinen.

Lagebeschreibung:

Südlich der Darmstädter Innenstadt an der Schnittstelle von Kapellplatzviertel, Alt-Bessungen und Paulusviertel - eine Lage, die urbanes Leben, kurze Wege und hervorragende Mobilität perfekt miteinander verbindet. Wer ein 1-Zimmer-Apartment zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage sucht, findet hier einen Standort, der im Alltag überzeugt.

An der Ecke Heinrichstraße und Karlstraße wohnen Sie nur wenige Minuten vom Stadtkern entfernt und erreichen viele Ziele bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch für Pendler ist die Lage attraktiv: Der Darmstädter Hauptbahnhof sowie die wichtigen Verkehrsachsen B3 und B449 sind schnell erreichbar und sorgen für eine

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 1 Zimmer

- > 19,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004178



gute Anbindung in die Region.

Gerade für junge Käufer bietet die Wohnlage einen hohen Wohnkomfort im Alltag. Supermarkt, Innenstadt und viele weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen in direkter Umgebung. Cafés, Restaurants, Bars und Ausgehmöglichkeiten machen das Viertel lebendig und sorgen für echtes Stadtgefühl direkt vor der Haustür. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz.

Besonders attraktiv ist die Lage für Studierende und Auszubildende: Die TU Darmstadt, die Hochschule Darmstadt und die Evangelische Hochschule sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Straßenbahn an der Heinrichstraße verbindet das Quartier zusätzlich schnell mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Diese Immobilie steht für kompaktes, zentrales Wohnen in Darmstadt - ideal für alle, die kurze Wege, urbane Lebensqualität und eine starke Lage zu schätzen wissen.

Sonstiges:

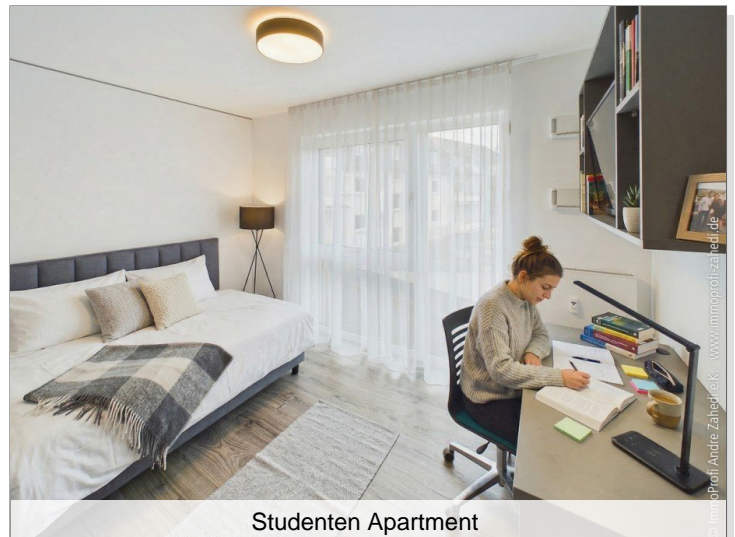
Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist ImmoProf. Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt Karlstrasse 57 und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständigem Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

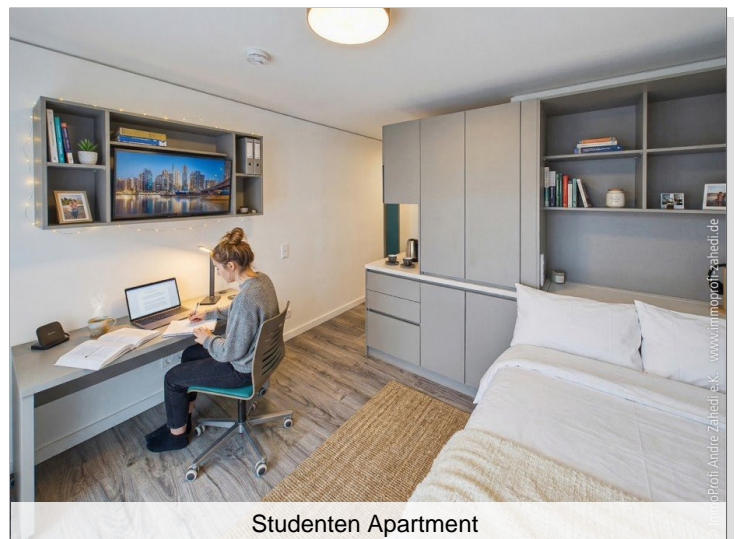
Objektbilder:



Studenten Apartment



Studenten Apartment



Studenten Apartment

ImmoProf. 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

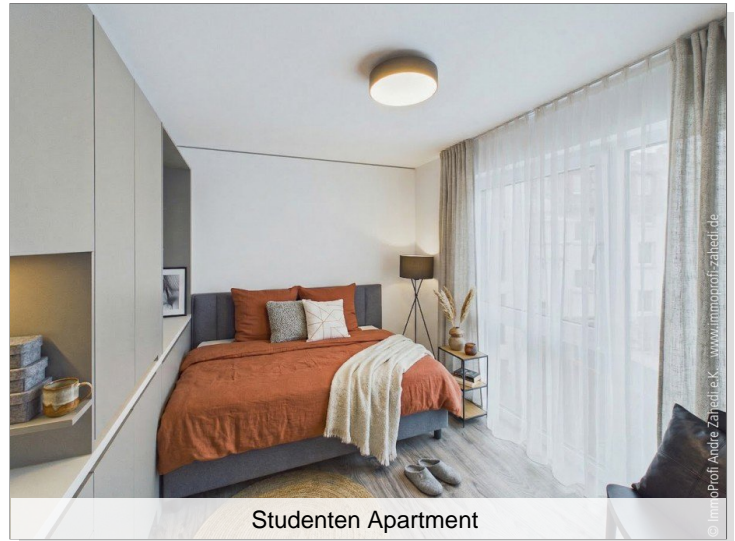
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 1 Zimmer

- > 19,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004178



Kochnische



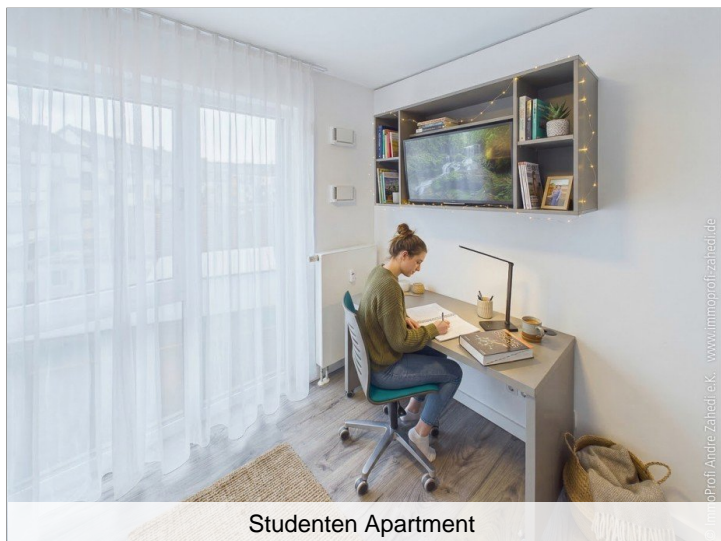
Studenten Apartment



Kochnische



Duschbad



Studenten Apartment

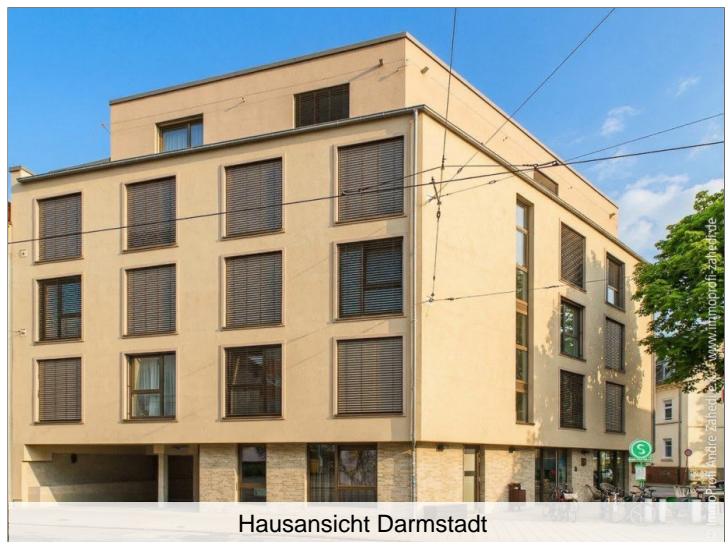


Gemeinschafts Aufenthaltsraum

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 1 Zimmer

- > 19,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004178



Hausansicht Darmstadt

> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 1 Zimmer

> 19,96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004178



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,