



EXPOSÉ

**Neubauprojekt Doppelhaushälfte Style 600 - Haus
No. 28 +VERKAUFT+**



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 64342 Seeheim-Jugenheim
Baujahr: 2017
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 143,61 m²
Nutzfläche (ca.): 20,22 m²
Grundstücksfläche (ca.): 225 m²
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Elektro

VERKAUFT
€ 415.500,-

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

- > Doppelhaushälfte
- > Seeheim-Jugenheim
- > 5 Zimmer

- > 143,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002949_28



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64342 Seeheim-Jugenheim
Baujahr	2017
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	143,61 m ²
Nutzfläche (ca.)	20,22 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	225 m ²
Kaufpreis	415.500,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	25,20 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2017
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Elektro
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	Frühjahr/Sommer 2018

Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.
Provisionshinweis	Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der ImmoProfis 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 ImmoProfis Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

An der vorderen Bergstraße in Seeheim-Jugenheim, südlich von Darmstadt, entsteht zur Zeit auf einem rund 12.000 Quadratmeter großen Sonnengrundstück ein modernes Wohnquartier für junge Familien und Junggebliebene. Insgesamt entstehen hier seit September 2016

einunddreißig Einfamilien-Doppelhaushälften und Einfamilien-Reihenhäuser.

Der Standort in Seeheim ist sehr gefragt und bietet Familien Platz zum Wohlfühlen und viel Raum, um sich zu entfalten. Eine Sonnenterrasse und ein Privatgarten laden dazu ein, das Leben an der sonnigen Bergstraße mit seinem mediterran anmutenden Klima in vollen Zügen zu genießen.

Erwerben Sie eine massiv gebaute Einfamilien-Doppelhaushälfte gepaart mit nachhaltiger und energieeffizienter Technik. Ihre Neubau-Doppelhaushälfte STYLE 600 bietet Ihnen rund 143 qm Wohnfläche mit moderner Architektur auf 225 qm eigenem Grundstück.

Im Rahmen eines Bemusterungsparcours wählen Sie vor Beginn der Bauausführung die Innenausstattung, die Ihren Vorstellungen bestimmt gerecht wird. Einige besondere Merkmale sind:

- modernes Außendesign
- real geteilte Grundstücke mit Privatgarten und Sonnenterrasse
- raumhohe Fensterelemente im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Kunststofffenster außen Grau und innen Weiß, mit Isolierverglasung, 3-fach Verglasung
- elektrische Kunststoffrollläden
- CAT 7 - Datenkabel und eine RJ-45 Netzwerkdose inkl. Leerrohr und Leerdose
- 2 Pkw-Stellplätze oder als Sonderwunsch gegen Aufpreis eine Garage
- voll unterkellert mit Gartenzimmer
- Sicherheitspaket im Gartenzimmer UG und im EG inklusive
- Kelleraußenwände aus WU-Beton nach Statik
- Kelleraußenwände als Perimeterdämmung auf der Eingangs- und Giebelseite
- ökologische Luft- Wasser- Wärmepumpenanlage
- Fertigstellung geplant ab Frühjahr/Sommer 2018

Ausstattung:

- Erdgeschoss
- Sonnenterrasse
- großzügiger Wohn-Essbereich mit 36,60 qm
- offene Küche
- Windfang
- Gäste-WC mit Tageslicht
- querliegende Treppe als Stahlkonstruktion mit Stufen aus massiver Buche
- Sicherheitspaket im EG und UG, abschließbare Fenster; Ausführung der 1-flügeligen Fenster mit ca. 4 pilzkopfverriegelten Beschlägen; 2-flügelige Fenster (Fenster mit Stulpflügel) mit ca. 6 pilzkopfverriegelten Beschlägen im EG und UG
- Fußbodenheizung (Wärmepumpe)
- alle Wohnräume erhalten einen 8 mm starken massiven Eiche-Parkettfußboden als Mosaik-Parkett im Englischen Verband

- > Doppelhaushälfte
- > Seeheim-Jugenheim
- > 5 Zimmer

- > 143,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002949_28



(Sortierung „Rustikal“)

Obergeschoss

- Elternzimmer mit Platz für 3 Meter Schrank
- 2 weitere Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WC
- Fußbodenheizung
- alle Wohnräume erhalten einen 8 mm starken massiven Eiche-Parkettfußboden als Mosaik-Parkett im Englischen Verband (Sortierung „Rustikal“)

Untergeschoss

- großzügiger gefliester Technikraum
- Gartenzimmer mit Fenster und Lichtgraben
- Fußbodenheizung in Flur und Gartenzimmer
- Gartenzimmer und Kellerflur erhalten einen 8 mm starken massiven Eiche-Parkettfußboden als Mosaik-Parkett im Englischen Verband (Sortierung „Rustikal“)
- Sicherheitspaket im Untergeschoss (abschließbare Fenster)
- Boden des gesamten Untergeschosses mit schwimmendem Estrich

Lagebeschreibung:

Das entstehende Neubauprojekt MeinSeeheim befindet sich in zentraler Lage im Nordwesten Seeheims. Der Ortskern ist nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den kleinen und großen Bedarf. Auch Ärzte, Apotheken, Friseure, Metzger, Bäcker und sonstige Nahversorgungen sind fußläufig bequem erreichbar. Viele Vereine bieten in Seeheim verschiedene sportliche Aktivitäten wie Reiten, Tennis, Bogenschießen, Handball, Schwimmen u.v.m. an.

Das milde Klima und die herrliche Baumblüte ließen Seeheim und Jugenheim im 19. Jahrhundert zum Treffpunkt der High-Society werden. Schloss Heiligenberg, ein idyllisches Freibad, Kulturtagen, Wanderwege, sowie eine gute regionale Gastronomie laden zu Besuchen ein. Sie finden alle Schulformen in der Gemeinde Seeheim oder in Darmstadt. Beliebt in Seeheim ist das Schuldorf Bergstraße und hier befindet sich seit 2003 auch der internationale Schulzweig die "State International School Seeheim (kurz SISS)". Sie besteht aus einer Preeschool, Grundschule (der Primary) und einer weiterführenden Schule (der Secondary) für Schüler ab der 5. Jahrgangsstufe. Der Unterricht erfolgt großteils in englischer Sprache. Die Schule ist die einzige öffentliche, nicht privat geführte Internationale Schule in Deutschland.

Seeheim-Jugenheim liegt an der A5 und der B3 und die A67 ist nur wenige Autominuten entfernt, an der Main-Neckar-Bahn (nächster Bahnhof ist Bickenbach) und ist durch die Straßenbahnlinie an Darmstadt angebunden und bietet hiermit eine hohe Mobilität mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Großraum Darmstadt und Rhein-Main-Gebiet. Die Buslinien K50 und 669 verbinden Seeheim-Jugenheim mit Bickenbach

und Hähnlein sowie Bensheim und Heppenheim.

Sonstiges:

Diese Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach den Informationen des Verkäufers und den übergebenen Unterlagen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Einzelheiten und Informationen sind am Objekt, Baubeschreibung und Kaufvertrag sowie Werkvertrag vom Kaufinteressenten zu prüfen. Wir weisen auf unsere AGB hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistung erklären Sie hiermit die Kenntnis sowie Einverständnis.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Seeheim-Jugendheim
- > 5 Zimmer

- > 143,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002949_28



Wohnzimmer Musterhaus



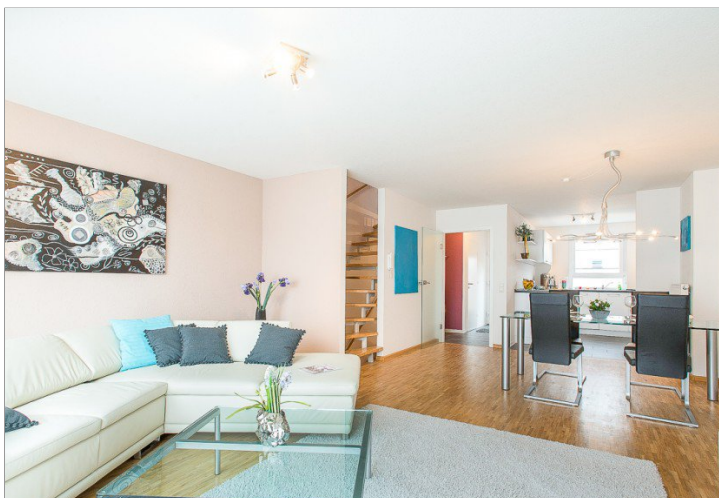
Küche



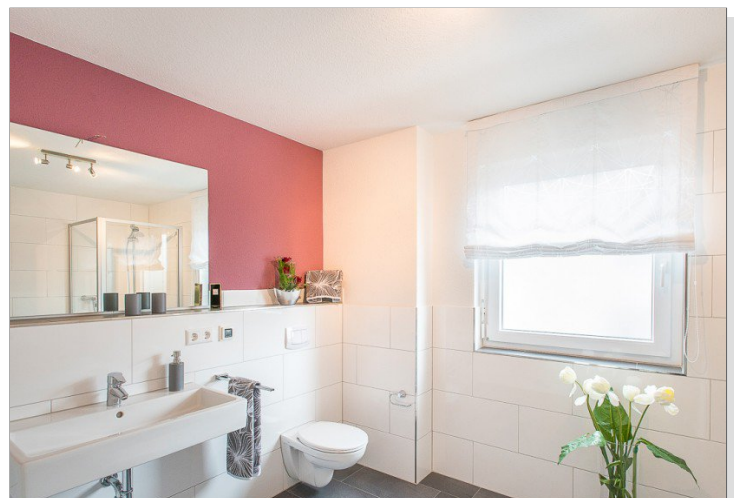
Wohnzimmer



Familien-WC



Wohn-und Esszimmer

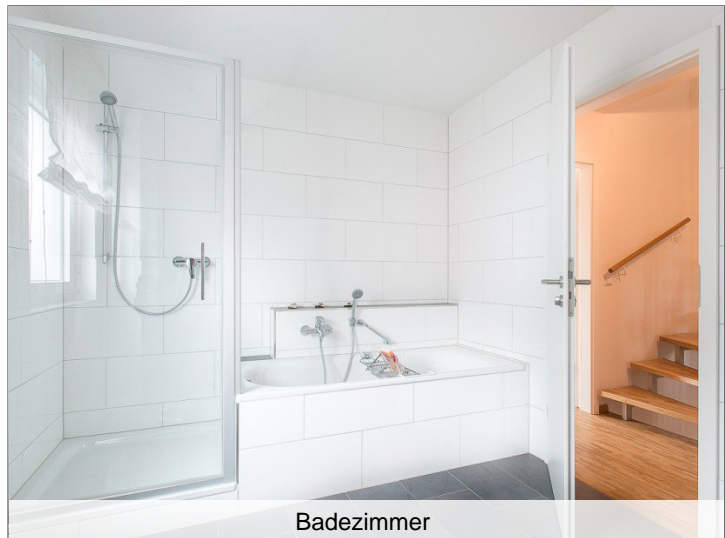


Badezimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Seeheim-Jugendheim
- > 5 Zimmer

- > 143,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002949_28



Badezimmer



Windfang



Schlafzimmer

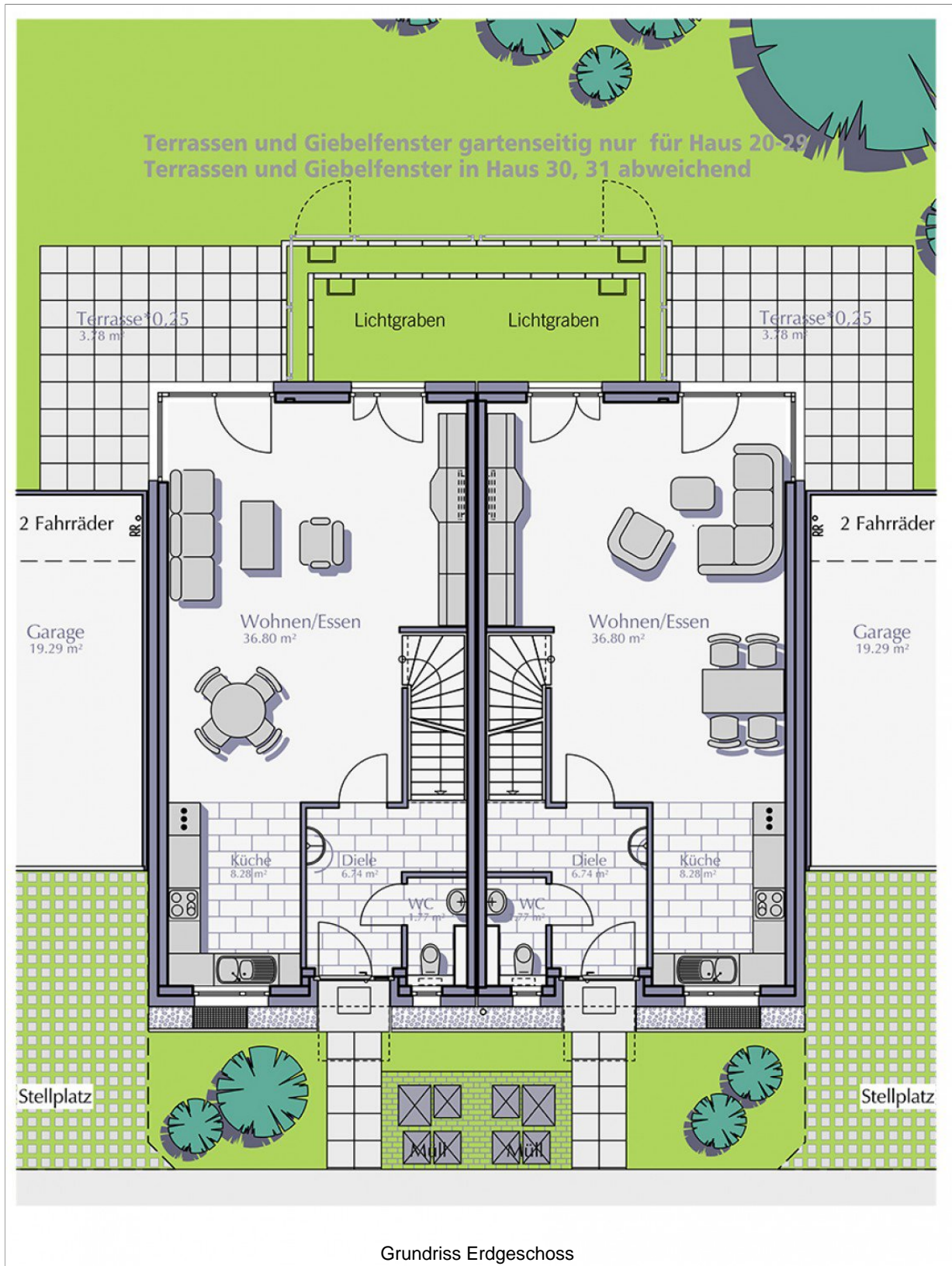


Zimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Seeheim-Jugendheim
- > 5 Zimmer

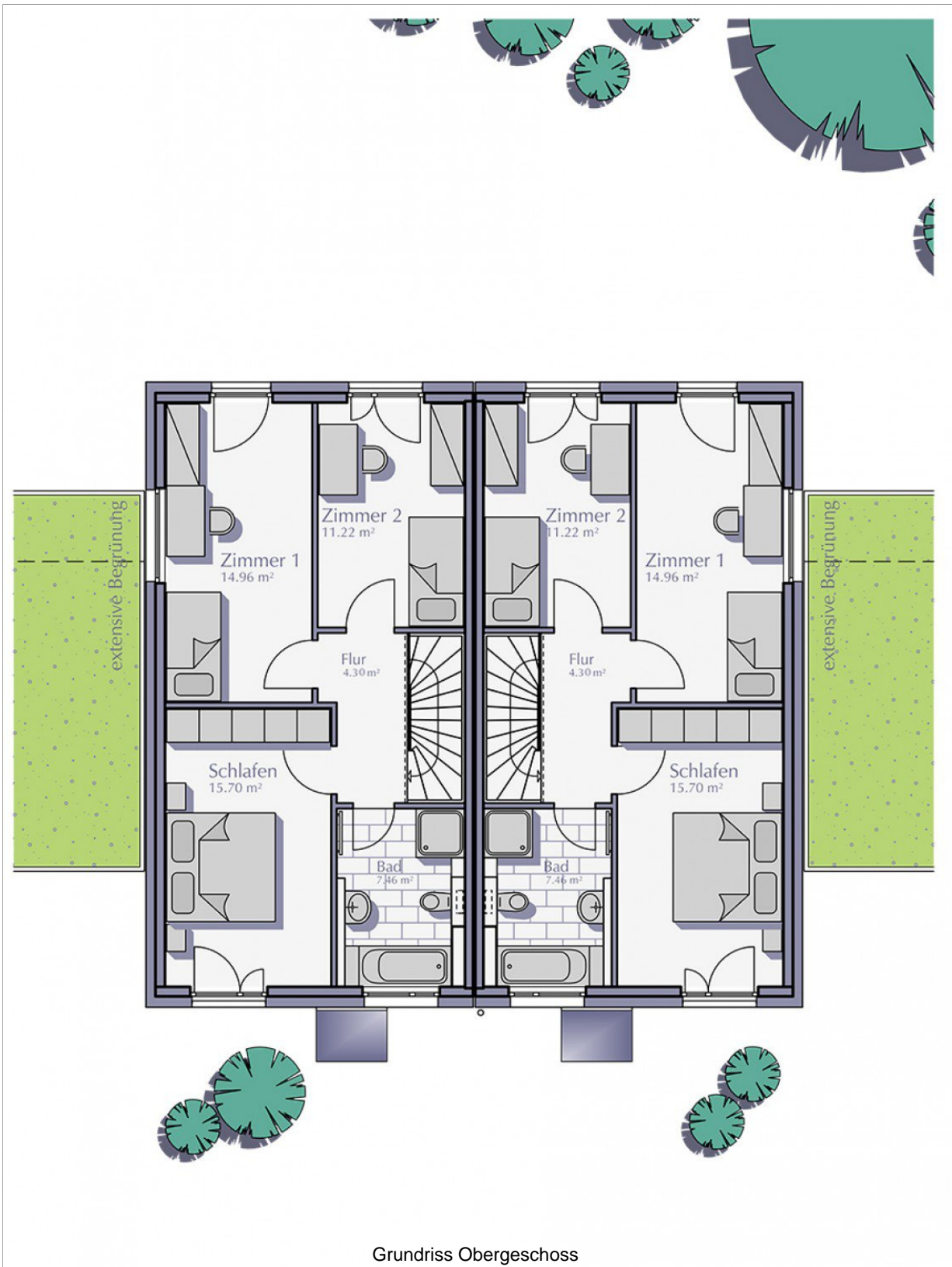
- > 143,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002949_28



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Seeheim-Jugendheim
- > 5 Zimmer

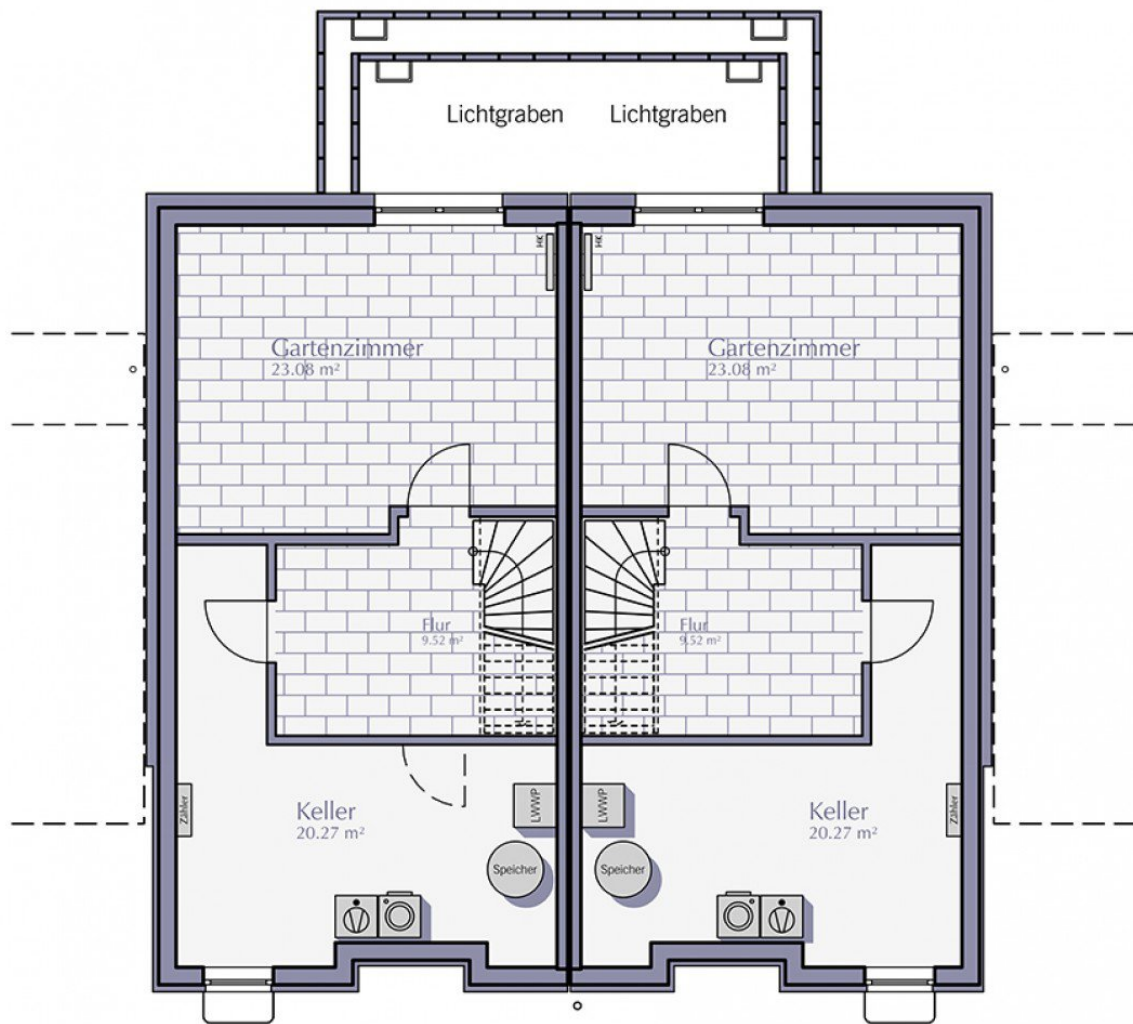
- > 143,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002949_28



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Seeheim-Jugendheim
- > 5 Zimmer

- > 143,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz002949_28



Grundriss Untergeschoss

> Doppelhaushälfte

> Seeheim-Jugendheim

> 5 Zimmer

> 143,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz002949_28



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,