



EXPOSÉ

Perfekt für Paare & Singles: Sonnige  
3-Zimmer-Wohnung am Woog +RESERVIERT+



3 Zimmer  
RESERVIERT

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 64287 Darmstadt  
Baujahr: 1965  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 61,35 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 42 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 1  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 250.000,-**

**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

> 3 Zimmer

> 61,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004213



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64287 Darmstadt
Baujahr	1965
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	61,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	42 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	250.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	209,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	11.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	2-3 Monaten
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage im beliebten Darmstädter Woogsviertel erwartet Sie diese gemütliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit sonnigem Balkon im 1. Obergeschoss. Auf rund 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Zuhause, das Behaglichkeit und Funktionalität auf

charmante Weise verbindet.

Das einladende Wohnzimmer öffnet sich zum Balkon und lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen - ein dekorativer Ethanol-Kamin sorgt an kühleren Abenden für wohlige Gemütlichkeit. Hinzu kommen ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein helles Duschbad mit Fenster. Das Herzstück bildet die Küche mit Theke, die einen fließenden Übergang zum angrenzenden Zimmer schafft - aktuell stimmungsvoll als Esszimmer genutzt und ideal für gesellige Momente.

Erbaut 1965 und über die Jahre liebevoll gepflegt, wurde die Wohnung schrittweise modernisiert: Die Zimmer wurden 2000 mit neuem Parkett ausgestattet, die Fenster verfügen über Kunststoff-Isolierverglasung (1999), beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung, das Warmwasser bereiten elektrische Durchlauferhitzer. Eine sichere Wohnungstür (2018) sorgt für ein gutes Gefühl beim Nachhausekommen.

Praktische Annehmlichkeiten runden das Angebot ab: eine eigene Einzelgarage mit elektrischem Tor im ruhigen Innenhof, ein separater Kellerraum sowie zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss-Speicher. Der TV-Empfang erfolgt bequem über Kabel.

Mit ihrer Nähe zur lebendigen Innenstadt und zum idyllischen Woog ist diese Wohnung wie geschaffen für ein bis zwei Personen, die urbanes Leben und grüne Erholung gleichermaßen schätzen. Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die Wohnung wird nach Absprache rund 2-3 Monate nach Beurkundung frei. Für weitere Fragen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

## Ausstattung:

- Massivbauweise
- 1986 Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern
- 2000 Warmwasser über elektro Durchlauferhitzer
- 1999 Fenster Kunststoffisolierverglasung
- 2018 neue sichere Wohnungstür
- 2000 neue Parkettfußböden in den Zimmern
- Balkon vom Wohnzimmer erreichbar
- Kamin im Wohnzimmer mit Ethanol wird befeuert (nur für Gemütlichkeit)
- Eine eigene Einzelgarage mit elektrischem Tor im Innenhof.
- 1 Kellerraum und Stauraum im Speicher im Dachgeschoss
- TV über Kabel
- Nebenkosten 237,- Eur pro Monat

## Lagebeschreibung:

Das Woogsviertel gehört zu den begehrtesten Adressen Darmstadts - und doch geht es hier ruhig zu. Genau diese Mischung macht den besonderen Reiz dieses Zuhauses aus. Eingebettet in eines der traditionsreichsten Quartiere der Stadt, abseits vom Trubel der City und des lebhaften Martinsviertels, leben Sie hier im Grünen und sind dem pulsierenden Stadtzentrum trotzdem ganz nah.

Den Namen verdankt das Viertel seinem Herzstück: dem Großen Woog. Der idyllische Badensee mit seinem alten Baumbestand ist nur wenige Schritte entfernt und verwandelt jeden Feierabend in eine kleine Auszeit -

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 61,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004213



eine Runde Schwimmen im Sommer, ein Spaziergang am Wasser, im Winter sogar Schlittschuhlaufen auf der zugefrorenen Fläche. Wer es noch beschaulicher mag, findet in der nahen Rudolf-Mueller-Anlage rund um den Kleinen Woog eine grüne Oase für ein Picknick oder einen Moment der Ruhe. Auch der Botanische Garten mit dem Campus der TU liegt in unmittelbarer Nachbarschaft - Natur und Erholungswert, wie man sie in dieser Innenstadtnähe selten findet.

Gleichzeitig haben Sie alles Wichtige bequem zu Fuß oder mit kurzen Wegen erreichbar. Die Darmstädter Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants erreichen Sie in rund zehn Gehminuten, die Straßenbahn bindet Sie in wenigen Schritten an das gesamte Stadtnetz an. Kleine gastronomische Highlights direkt im Viertel, kurze Wege zu Ärzten und zur erstklassigen medizinischen Versorgung des Elisabethenstifts sowie die unmittelbare Nähe zur UNESCO-Welterbestätte Mathildenhöhe runden das Bild ab. Hier verbindet sich gewachsene Wohnkultur mit echter Lebensqualität. Für ein bis zwei Personen, die das Beste aus beiden Welten suchen, ist diese Lage wie geschaffen: urban und doch entspannt, zentral und doch grün, lebendig und doch ruhig. Ein Ort, an dem man morgens den kurzen Weg ins Büro genießt und abends am Wasser zur Ruhe kommt. Kurzum - ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

## Sonstiges:

Immoproti André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt-Woogsviertel und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkenntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Darmstadt verkaufen möchten oder eine passende Immobilie suchen - sprechen Sie uns an. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Termin.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Esszimmer+Küche



Esszimmer

Immoproti André Zahedi e.K.

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

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 61,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004213



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche + Esszimmer



Duschbad



Küche

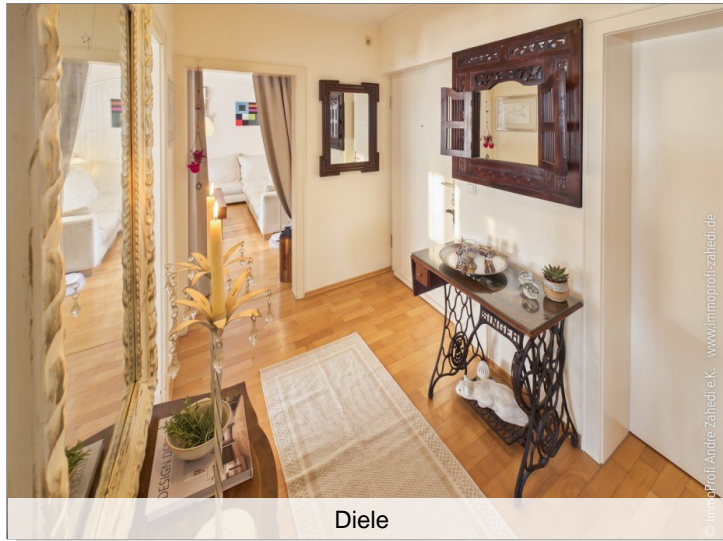


Diele

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt
- > 3 Zimmer

- > 61,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004213



Diele



Hausansicht



Eingang im Hof



> Etagenwohnung

> Darmstadt

> 3 Zimmer

> 61,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004213



## 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,