

EXPOSÉ

**IMMOPROFI**  
ANDRÉ ZAHEDI



# Reihenhaus mit Wintergarten in Mühlthal-Trautheim ++VERKAUFT++



## ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 64367 Mühlthal-Trautheim  
Baujahr: 1971  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 125,12 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 48,43 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 206 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Wesentlicher Energieträger: Öl

**VERKAUFT**  
**€ 295.000,-**

**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

- > Reihenmittelhaus
- > Mühlthal-Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 125,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002645



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	64367 Mühlthal-Trautheim
Baujahr	1971
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	125,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	48,43 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	206 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	295.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1971
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab Mitte Mai 2011
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

## Objektbeschreibung:

Genießen Sie bereits in diesem Sommer dieses Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Wintergarten in Mühlthal-Trautheim. Erbaut 1971 und in 2007 teilmodernisiert, bietet Ihnen Ihr neues Domizil mit Garage und 7 Meter Hausbreite insgesamt 206 m<sup>2</sup> Grundstück sowie ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein modernes Tageslichtbad von 2005 mit Badewanne und separater Duschkabine, neue Fenster von 2007, Parkettfußboden in den Wohnräumen, 5 Zimmer, neue edle Vollholz-Innentüren von 2007, neues Gäste-WC von 2007, neuwertige Einbauküche von 2007, beheizter Wintergarten mit Sonnenterrasse und elektrischer Sonnenmarkise, kleiner pflegeleichter Sonnengarten, moderne Wasserentkalkungsanlage von 2008 und die Öl-Zentralheizung sind einige Details, die Sie sich am liebsten Vorort ansehen möchten? Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Freiwerdend ab Mitte Mai 2011.

## Lagebeschreibung:

Es leben rund 15.000 Einwohner in der Gemeinde Mühlthal. Sie leben verteilt auf die Ortsteile Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Die Gemeinde Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Sie liegt weiterhin vor den Toren der Stadt Darmstadt - mit günstiger ÖPNV-Verkehrsanbindung.

### Mühlthal bietet:

- hohe Wohnqualität, naturnahe Wohnflächen
- gute Infrastruktur
- reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten
- Betreuungsangebot in 6 Kindergärten, 3 Grundschulen sowie in zwei privaten und einer Schule für Lernhilfen

### Sehenswertes in Mühlthal:

- Burgruine Frankenstein
- Hofgut Dippelshof mit Jugendstilanbau (heute zum Hotel umgebaut) mit Parkanlage
- Barockorgel (Baujahr 1723) in der katholischen Kirche Nieder-Ramstadt

### Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebote:

Büchereien, Volkshochschule, Jugend- und Seniorentreff, zentrale Sportanlagen, Großsporthalle, Tennisplätze, Golfplatz, Reitplätze, beheiztes Freibad, Kegelbahnen, Grillhütten, markierte Wanderwege, Waldlehrpfad und gemütliche Gastlichkeit.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Mühlthal, Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Mühlthal-Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 125,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002645



Wohnzimmer



Tageslichtbad



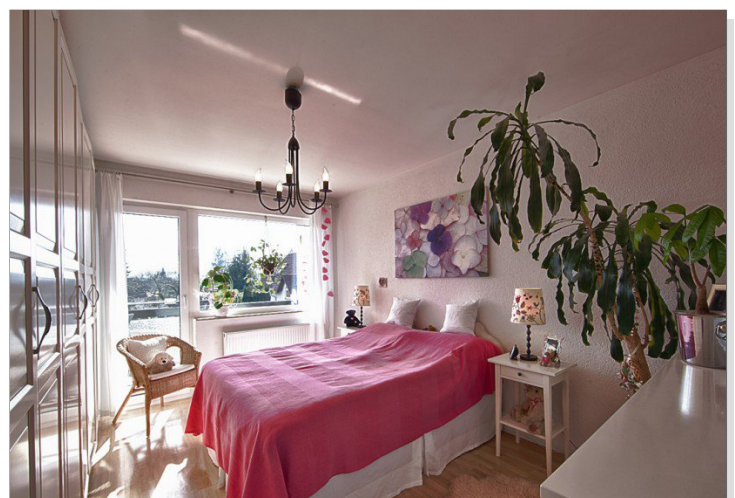
Wohn- und Esszimmer



Tageslichtbad Bild II



Küche inkl. Einbauküche

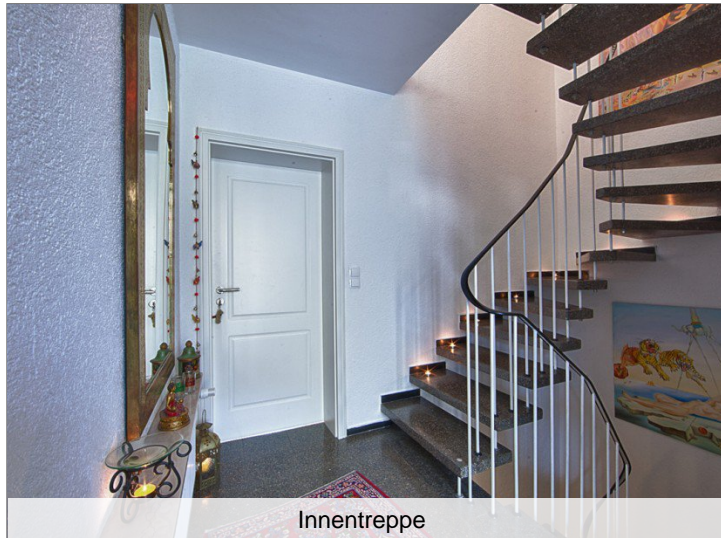


Schlafzimmer

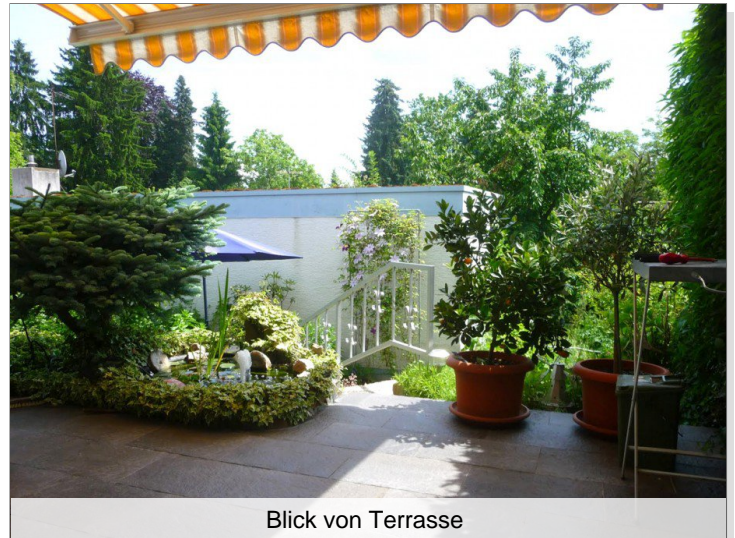
# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Mühlthal-Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 125,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002645



Innentreppe



Blick von Terrasse



Terrasse + Wintergarten



Der Frühling kommt



- > Reihenmittelhaus
- > Mühlthal-Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 125,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002645



## 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,