

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Stadthaus mit Garten in Griesheim +VERKAUFT+



4 Monate
VERKAUFT



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64347 Griesheim
Baujahr: 2013
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 149,92 m²
Nutzfläche (ca.): 25,06 m²
Grundstücksfläche (ca.): 282 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 649.000,-

Immoprofi 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

> Einfamilienhaus

> Griesheim

> 5 Zimmer

> 149,92 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004181



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64347 Griesheim
Baujahr	2013
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	149,92 m ²
Nutzfläche (ca.)	25,06 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	282 m ²
Kaufpreis	649.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	104,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2013
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Stadthaus in Griesheim - ein Zuhause, in das Sie jetzt im Frühling direkt einziehen können. In nur wenigen Fußminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und alles, was man täglich braucht. Auch die Straßenbahn nach Darmstadt ist bequem zu Fuß erreichbar - ideal für Familien, Berufspendler und alle, die kurze Wege

lieben.

Das 2013 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus bietet auf 282 m² Grundstück Raum zum Ankommen: Kinder können groß werden, Eltern durchatmen und gemeinsames Leben bekommt Platz. Neben der Garage schafft ein separates Nebengebäude als praktischer Kellerersatz wertvollen Stauraum.

Rund 149 m² Wohnfläche vermitteln ein offenes, helles Wohngefühl. Im Erdgeschoss bilden das großzügige Wohn- und Esszimmer und die offene Küche den familiären Mittelpunkt. Ein Gäste-WC sowie der Technikraum machen den Alltag komfortabel. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten, dazu ein Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche. Die offene Galerie eignet sich hervorragend als Homeoffice oder Kreativbereich.

Im Dachgeschoss finden Kinder ihr eigenes Reich: zwei gemütliche Zimmer mit jeweils eigener Schlafgalerie - perfekt zum Spielen, Lernen und Träumen. Ein Abstellraum und ein weiterer Technikraum, der perspektivisch zu einem Duschbad ausgebaut werden kann, runden das Raumangebot ab. Der Garten lädt zu unbeschwerten Nachmittagen und langen Sommerabenden ein.

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- KfW-Effizienzhaus 70
- Massivbauweise
- 4 bis 5 Zimmer
- Nicht unterkellert -, dafür großes Nebengebäude (Altbestand) + Garage.
- Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- In allen Wohnräumen Belüftungsanlage
- Fenster 3-fach Kunststoffisolierverglast
- Tageslichtbad mit Badewanne + separater Dusche
- Option für ein Duschbad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- Netzwerkverkabelung im Haus
- Internet 250 MBit/s max. Download, 40 MBit/s max. Upload über Telekom zurzeit möglich
- Garage 12,95 qm + 1 Pkw-Stellplatz im Hof vor der Garage
- 2 Nebengebäude nebeneinander 8,9 qm + 16,16 qm = 25,06 qm Nutzfläche

Lagebeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer angenehm zentralen Wohnlage von Griesheim, nur wenige Minuten von allem entfernt, was Familien mit zwei Kindern im Alltag brauchen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen und einer lebendigen Nachbarschaft, in der man schnell Anschluss findet.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 149,92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004181



Besonders praktisch ist die hervorragende Infrastruktur: Kitas, Schulen und Spielplätze sind bequem erreichbar, was den täglichen Ablauf deutlich erleichtert. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie kleine Geschäfte und Cafés befinden sich in der Nähe und bieten alles für den täglichen Bedarf.

Durch die zentrale Lage profitieren Sie zudem von einer sehr guten Anbindung: Die Straßenbahn Richtung Darmstadt ist schnell erreichbar und sorgt dafür, dass auch ohne Auto vieles mühelos erledigt werden kann. Pendler und Familien mit einem aktiven Alltag wissen diese Flexibilität zu schätzen.

Grünflächen, Sportvereine und Freizeitangebote liegen ebenfalls nicht weit entfernt und bieten Kindern wie Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung. Insgesamt entsteht hier eine lebensnahe Umgebung, die modernen Familien Komfort, Nähe und kurze Wege bietet-ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Griesheim 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 vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Galerie im OG



Blick vom Garten

ImmoProfi 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

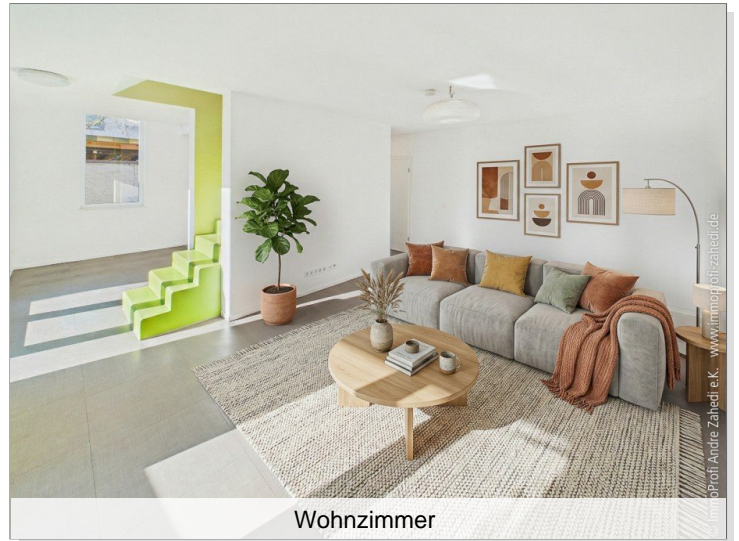
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 149,92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004181



Wohnküche



Wohnzimmer



Straßenansicht



Küche



Garten



Blick zur Küche + Wohnen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 149,92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004181



Tageslichtbad



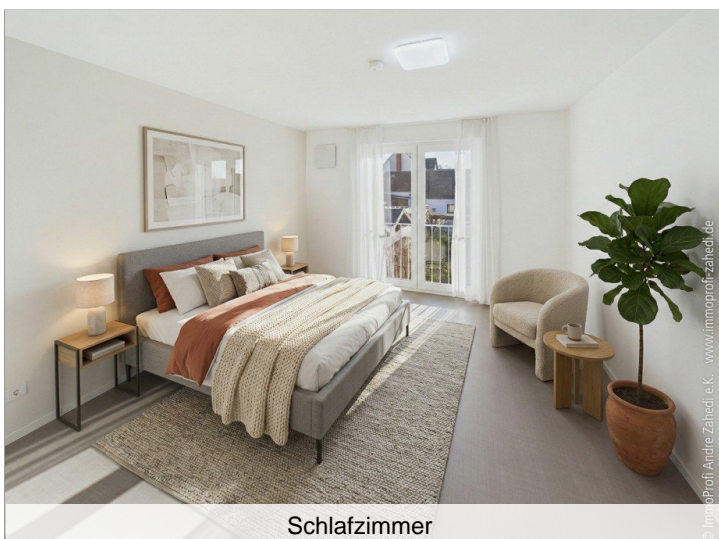
Kinderzimmer im DG



Tageslichtbad



Kinderzimmer mit Galerie im DG



Schlafzimmer



Kinderzimmer im DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Griesheim
- > 5 Zimmer

- > 149,92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004181



Kinderzimmer mit Galerie im DG

> Einfamilienhaus

> Griesheim

> 5 Zimmer

> 149,92 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004181



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,