



**EXPOSÉ**

**Wohlfühlen in Kranichstein: 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Sonnenbalkonen**



**ECKDATEN**

- Objektart: Etagenwohnung
- Adresse: 64289 Darmstadt / Kranichstein
- Baujahr: 1988
- Zimmerzahl: 3
- Wohnfläche (ca.): 77,01 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 5 m<sup>2</sup>
- Etage: 2
- Anzahl Etagen: 2
- Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 289.000,-**

**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 / Kranichstein  
> 3 Zimmer

> 77,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: IZ004204



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64289 Darmstadt / Kranichstein
Baujahr	1988
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	289.000,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	97 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1988
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

## Objektbeschreibung:

In einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße von Darmstadt-Kranichstein erwartet Sie eine Wohnung, die genau das bietet, wonach viele suchen: ein angenehmes Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und ein Umfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlt. Ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder eine kleine Familie, die

naturnah wohnen und gleichzeitig die gute Anbindung an Darmstadt genießen möchte.

Die ca. 77,10 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1988 und empfängt Sie mit einem Grundriss, der Alltag und Wohlfühlen harmonisch verbindet. Das helle Wohnzimmer wird zum Mittelpunkt des Zuhauses - perfekt für gemeinsame Abende, entspannte Stunden oder gemütliche Familienzeit. Der Laminatboden im Flur, Wohn- und Schlafzimmer unterstreicht die warme, wohnliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die dieser Wohnung eine außergewöhnlich schöne Wohnqualität verleihen. Der eine Balkon mit Markise lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Der zweite Balkon ist direkt von der Küche aus erreichbar und eignet sich wunderbar für den ersten Kaffee am Morgen, ein kleines Frühstück im Freien oder einen kurzen Moment Ruhe zwischendurch.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet; die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektro-Durchlauferhitzer. Beheizt wird die Wohnung über eine eigene Gas-Etagenheizung mit Heizkörpern - ein praktischer Vorteil, der Ihnen mehr Unabhängigkeit im Alltag bietet.

Auch Ihr Fahrzeug findet seinen Platz: Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz sorgt dafür, dass Sie bequem, sicher und wettergeschützt parken können.

Diese Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Ein Zuhause für Menschen, die eine ruhige Lage, eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohngefühl zu schätzen wissen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freut sich

## Ausstattung:

- 2. Obergeschoss
- 2 überdachte Balkone
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz
- 1 Kellerraum mit ca. 5 qm Nutzfläche
- 1 Fahrradkeller
- Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Keller
- innen liegendes Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Warmwasser durch Elektro-Durchlauferhitzer im Bad und in der Küche: Elektroboiler
- Eigene Gas-Etagenheizung, von 2015 mit Heizkörpern
- Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer mit Laminatfußboden
- Wohnung ist vor einigen Jahren tapeziert und gestrichen worden - gepflegt
- Holzisolierverglasung 2-fach in weiß von 1988 mit Rollläden.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt / Kranichstein
- > 3 Zimmer

- > 77,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004204



## Lagebeschreibung:

Kranichstein, der jüngste Stadtteil Darmstadts, besticht durch seine Lage im Grünen und seine hervorragende Infrastruktur. Eingebettet in die Natur, grenzt der Stadtteil im Norden und Osten an den Wald des ehemaligen großherzoglichen Wildparks, im Süden an den historischen Fasaneriewald und den Bürgerpark Nord sowie im Westen an weitläufige Kleingartenanlagen. Diese Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit in der Natur.

Neben den naturnahen Vorzügen überzeugt Kranichstein mit einer ausgezeichneten Versorgung. Das Einkaufszentrum am See, das Bürgerhaus am See, das Fasaneriezentrum, die Erich-Kästner-Schule mit ihren bürgerschaftlichen Angeboten, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, Kirchen, das ökumenische Zentrum und zahlreiche Sportanlagen stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch nahegelegene Highlights wie das Freibad Mühlichen in Arheilgen, das Nordbad im Bürgerpark und die Eissporthalle. Zudem locken beliebte Ausflugsziele wie das historische Jagdschloss Kranichstein und die Grube Messel, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit den Straßenbahnlinien 4 und 5 erreicht man die Darmstädter Innenstadt in nur zehn Minuten und gelangt von dort schnell zum Hauptbahnhof. Von dort aus bringt die S-Bahn Pendler in nur 30 Minuten ins Zentrum von Frankfurt. Fahrradfreundliche Wege, die entlang der Straßenbahnstrecke verlaufen, verbinden Kranichstein mit dem Bürgerpark Nord und weiteren Zielen in der Umgebung. Zusätzlich ergänzen die Buslinien H und U sowie Nahverkehrszüge ab dem Bahnhof Kranichstein das Mobilitätsangebot. Die Züge fahren über Dieburg nach Aschaffenburg und über den Nordbahnhof zum Hauptbahnhof Darmstadt.

Kranichstein vereint Naturnähe, familienfreundliche Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung und macht den Stadtteil damit zu einem idealen Wohnort für alle Generationen.

## Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Darmstadt-Kranichstein 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:



Hausansicht Eingang



Frühstücksbalkon

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

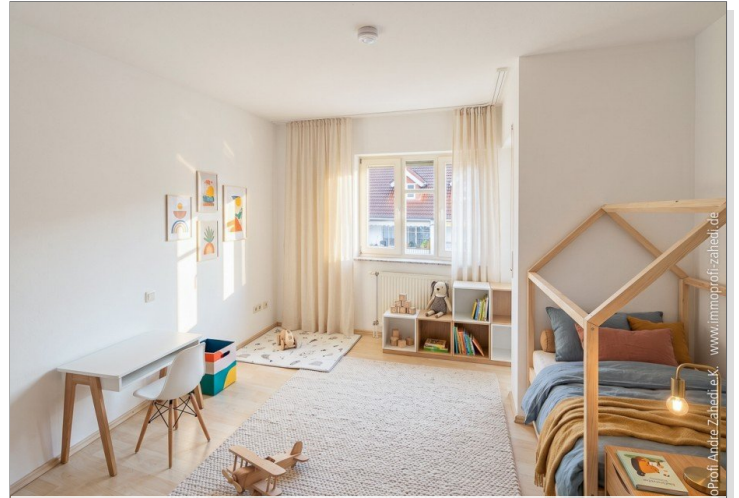
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Darmstadt / Kranichstein
- > 3 Zimmer

- > 77,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004204



Wohn- und Esszimmer



Kinderzimmer



Küche ohne EBK



Badezimmer



Schlafzimmer



Gäste-WC



> Etagenwohnung

> Darmstadt / Kranichstein

> 3 Zimmer

> 77,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004204



## 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,