LEGRUM IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

## 2 Häuser ein großes Grundstück für große Familien, Generationen und Freunden









## ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 64732 Bad König
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 329,16 m²
Gesamtfläche (ca.): 329,16 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.945 m²
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 4

**Kaufpreis € 599.000,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Legrum Immobilien GmbH**
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg ° Tel.: 06162 / 9165311
Fax: 06162 / 9165315 ° info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344



**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Zweifamilienhaus |
| Adresse | 64732 Bad König |
| Baujahr | 1972 |
| Zimmerzahl | 10 |
| Wohnfläche (ca.) | 329,16 m² |
| Gesamtfläche (ca.) | 329,16 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 2.945 m² |
| Kaufpreis | 599.000,- € |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 4 |
| Garage | Anzahl 4 |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro |
| Energieausweis Werteklasse | D |
| Energieausweis Baujahr | 2015 |
| Anzahl der Einheiten | 2 |
| Unterkellert | nein |
| teilbar ab (ca.) | 329,16 m² |
| Wohn- / Schlafzimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 4 |
| WC | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Kunststoff |
| Befeuerung | Elektro |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Provision für Käufer | 5,95% vom Kaufpreis inkl. der MwSt. i. H. v. 19% |

**Objektbeschreibung:**

Haus Nr. 1 | frei ab Anfang 2027
Erdgeschoss:
- Wohnzimmer mit direkten Terrassen- und Gartenzugang
- Offene Wohn- Essküche mit Vorratsraum und Kaminanschluss
- Gäste-Bad mit Badewanne
- Abstellraum

Obergeschoss:
- Wintergarten mit Gartenzugang
- Bürobereich mit Fenster zum Wintergarten
- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Zwei Schlafzimmer, jedes mit eigenem Balkonzugang
- großzügiger Spitzboden als Lagerfläche

Außenbereich: Hanglage, zwei Terrassen, Holzlager, eingefriedet, 2 Garagen, umlaufender Garten, Tor für Hängerzufahrt, Balkon

Haus Nr.2 | sofort bezugsbereit

Erdgeschoss:
- Offener Küchen-/Essbereich mit moderner Einbauküche und Anschluss für einen Kaminofen und Außenzugang
- Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse
- Innenliegendes Gäste-WC mit begehbarer Dusche
- Hauswirtschaftsraum als Durchgang
- Abstellraum
- Gäste-Zimmer( Büro) mit Zugang auf die untere Terrasse

Obergeschoss:
- drei Schlafzimmer, eines davon als Durchgangszimmer, eines mit Terrassenzugang
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- offenes Büro
- Abstellraum
- großzügiger gedämmter Dachboden als Abstellfläche

Außenbereich: Nebenraum für Gartenutensilien,
EG: Terrasse, eingefriedet, 2 Garagen, Hanglage, Balkon, umlaufender Garten
OG: überdachte Terrasse mit Eingangsbereich,

**Ausstattung:**

- 2010 |doppelt verglaste Kunststofffenster
- 2010 |abschließbare Terrassentüren
- Küche mit Fliesenspiegel, halbhoch abgetrennt
- Haus Nr. 2 | moderne weiße Einbauküche
- Bäder mit bodentiefer Dusche
- Bäder mit Badewanne
- Eingangsbereich gefliest
- moderner Vinylboden in beiden Häusern
- mediterraner Putz weiß
- Durchlauferhitzer, Boiler
- elektrische Heizkörper in allen Räumen
- Kaminofenanschluss im offenen Essbereich

Beide Häuser wurden zwischen 2010- 2012 saniert, die Außenfassade wurde gedämmt und neu angelegt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Legrum Immobilien GmbH**
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344



**Lagebeschreibung:**

Dieses attraktive Doppelhaus-Ensemble befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Stadtteil Bad König| Kimbach. Der idyllische Ort verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und bietet die ideale Kombination aus Erholung, Lebensqualität und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Odenwaldes genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld mit weitläufigen Wäldern, Wiesen und zahlreichen Wander- sowie Radwegen direkt vor der Haustür. Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Hundebesitzer finden hier optimale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung.

Familien profitieren von einer ruhigen Nachbarschaft mit wenig Durchgangsverkehr sowie einer guten Versorgung im nahegelegenen Bad König. Kindergärten, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls im Kurort Bad König und decken den täglichen Bedarf komfortabel ab.
Auch das Freizeitangebot überzeugt: Spielplätze, Sportvereine, die Odenwald-Therme, Freibad sowie zahlreiche Natur- und Ausflugsziele sorgen für eine hohe Lebensqualität für Groß und Klein.

Über die Bundesstraßen B45 und B47 bestehen gute Verbindungen in Richtung Michelstadt, Erbach, Höchst im Odenwald, Darmstadt, Dieburg und Aschaffenburg. Der Bahnhof Bad König bietet Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Region Rhein-Main.

**Sonstiges:**

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilien in einem persönlichen Besichtigungstermin.
Sie erreichen uns unter 06162.9165311

**Objektbilder:**



Außenansicht Nr.1



Nr.1 Wohn-/Esszimmer EG



Nr.1 Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344





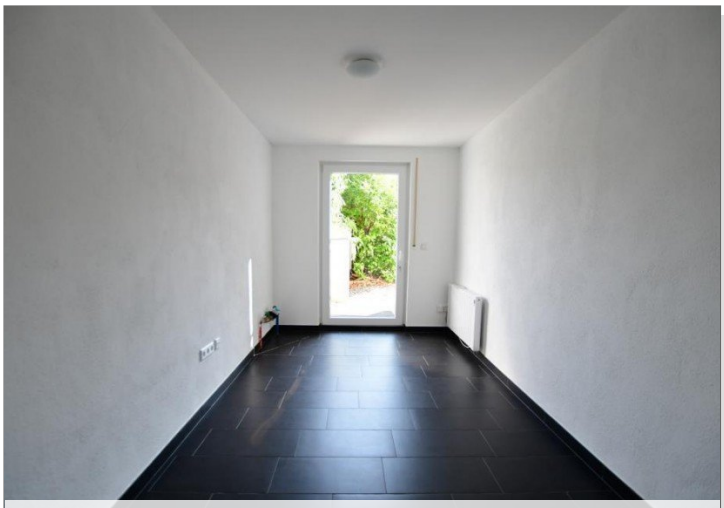
Nr.1 Schlafzimmer 2.OG



Nr.2 Esszimmer EG



Nr.1 Schlafzimmer OG



Nr.2 Gästezimmer, Büro EG



Nr.2 Küche EG



Nr.2 Wohnzimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

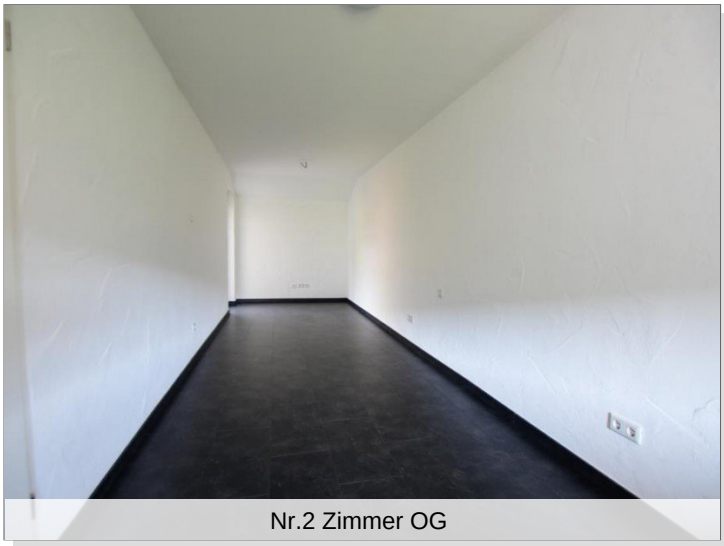
# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344





Nr.2 Badezimmer EG



Nr.2 Zimmer OG



Nr.2 HWR EG Durchgang



Nr.2 Schlafzimmer OG



Nr.2 Eingangsbereich OG



Nr.2 Schlafzimmer OG Durchgang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten



> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344



Nr.2 Badezimmer OG (2)



Nr.1 Wintergarten OG



Nr.2 Badezimmer OG (1)



Nr.1 HWR OG



Nr.2 Terrasse OG Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten



> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344



Nr.1 Badezimmer OG



Nr.1 Tageslichtbad EG

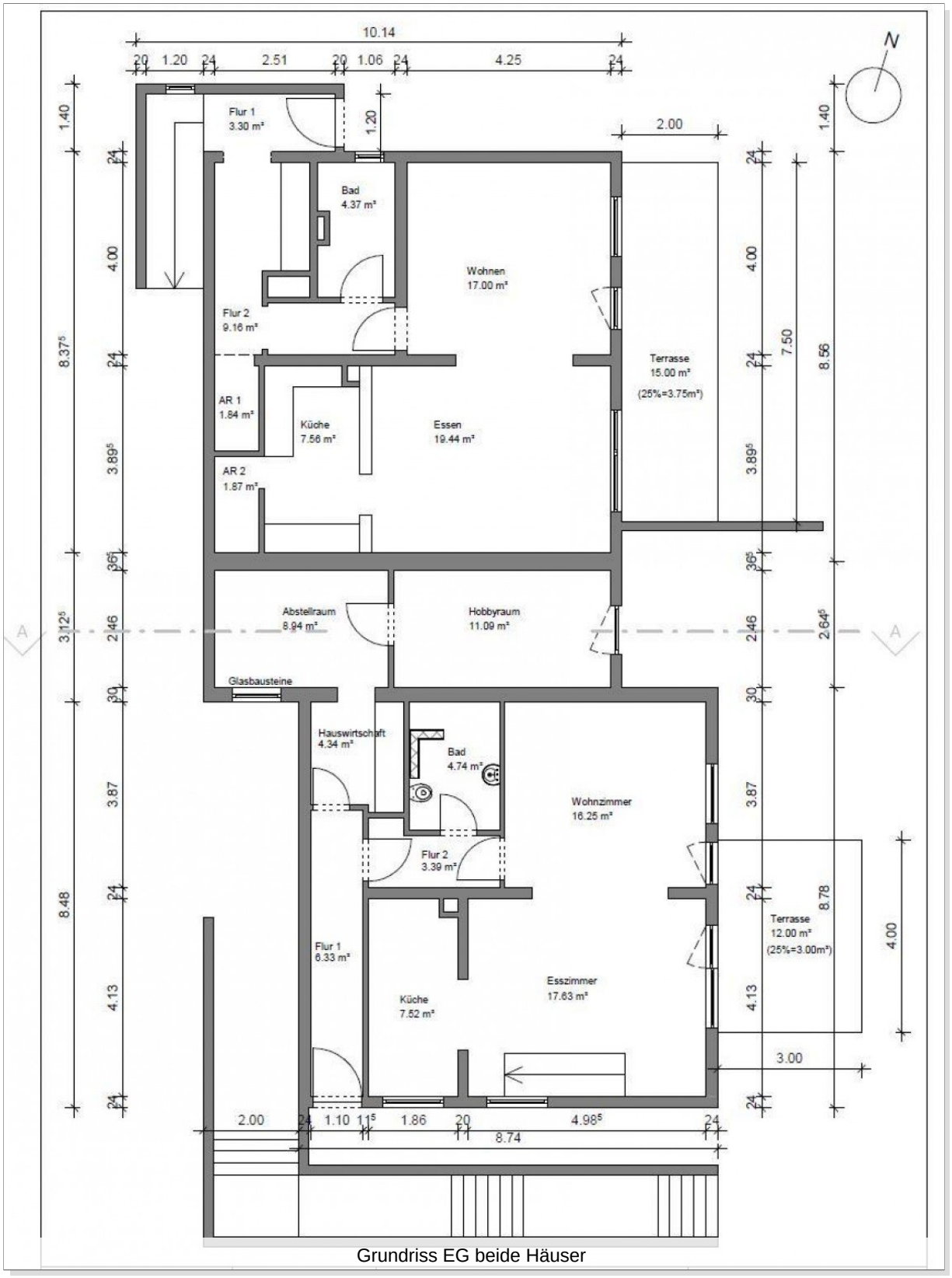
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344






Grundriss EG beide Häuser

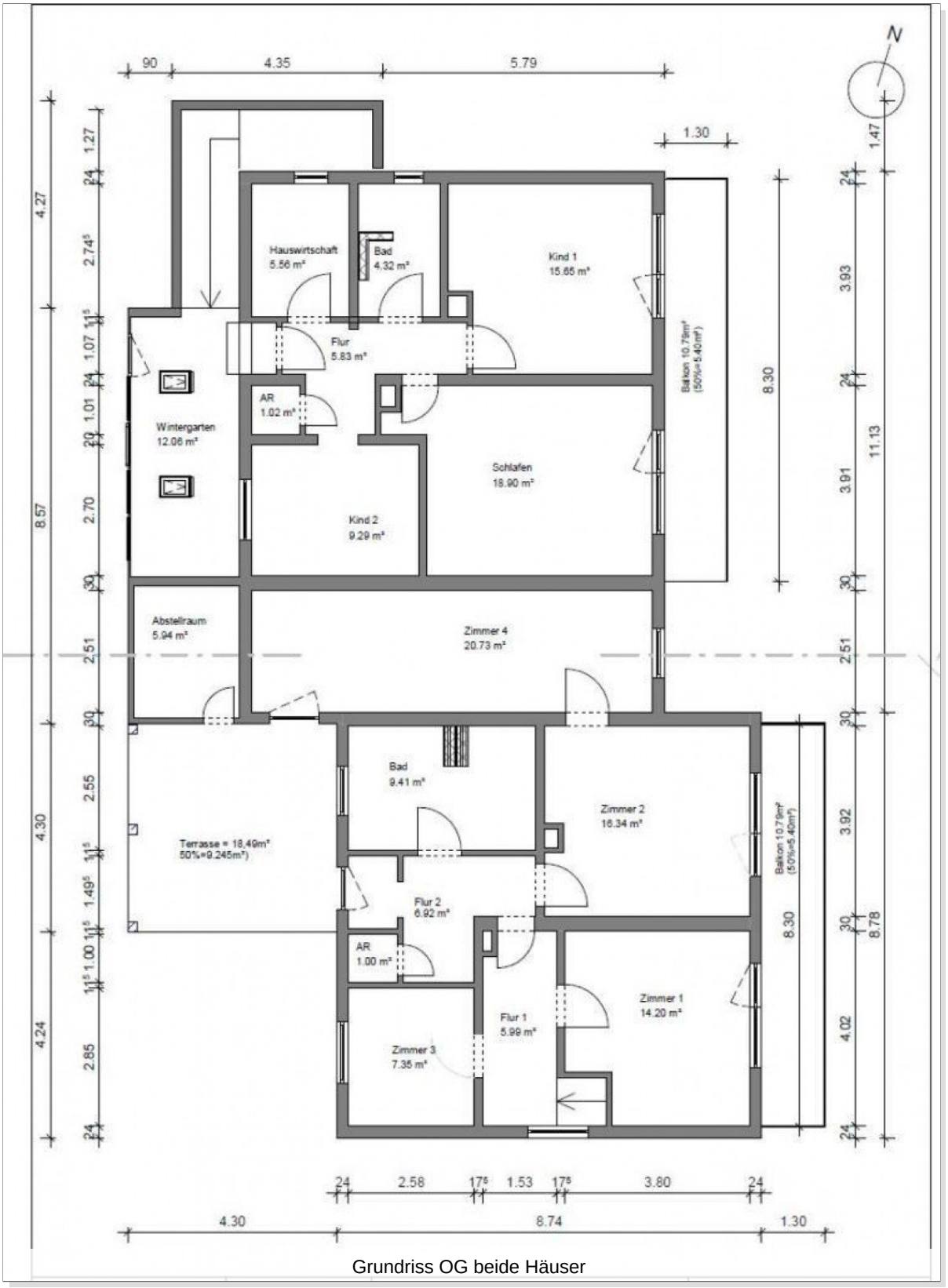
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344






Grundriss OG beide Häuser

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten



> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344



Luftaufnahme

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344





Aussicht Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad König
> 10 Zimmer
> 329,16 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1344



**Ansprechpartner:**


**Frau Melanie Legrum**

**Telefon:** +49 6162 9165311
**E-Mail:** info@lu-immobilien.de


**Firmendaten:**


Legrum Immobilien GmbH
Herr Paul Legrum
Pommernstr. 2
64853 Otzberg

Tel.: 06162 - 9 16 53 11
Fax. 06162 - 9 16 53 15
E-Mail: info@legrum-immobilien.de
Web: www.legrum-immobilien.de

**Büro:**
Reinhard-Müller-Ring 12
64853 Otzberg / Lengfeld


**Geschäftsführer:**
Paul Legrum

**Berufsaufsichtsbehörde:**
Gemeindeverwaltung Otzberg Ordnungsamt, Otzbergstr. 13, 64853 Otzberg

**Handelsregister:**
Handelsregistereintrag beim Amtsgericht Darmstadt

**Handelsregisternummer:**
HRB 85030

**Umsatzsteueridentifikationsnummer:**
DE 239554537

**Berufskammer:**
IHK Darmstadt, Rheinstr.89, 64295 Darmstadt
Erlaubnis nach § 34c ausgestellt vom Gewerbeamt des Landrats des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64289 Darmstadt, Jägertorstr. 207

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



**AGB:**

Legrum Immobilien GmbH

§ 1 Weitergabeverbot
Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise von Legrum Immobilien GmbH sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung von Legrum Immobilien GmbH, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Eigentümerangaben
Legrum Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 3 Provisionspflicht
Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Legrum Immobilien GmbH zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 2,975 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis für Verkäufer und Käufer gleichermaßen; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Legrum Immobilien GmbH nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Bei Vermietung von Wohnraum und Gewerbefläche 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.

§ 4 Aufwendungsersatz
Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein
Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§ 5 Haftungsbegrenzung
Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 6 Verjährung
Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026