

# EXPOSÉ

## 2-Zimmer Dachgeschosswohnung zu vermieten



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 64850 Schaafheim  
Baujahr: 1962  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 57 m<sup>2</sup>  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Energieausweis Werteklasse: H  
Energieausweis Baujahr: 2006  
teilbar ab (ca.): 57 m<sup>2</sup>

**VERMIETET**  
**€ 600,-**

> Wohnung

> Schaafheim

> 2 Zimmer

> 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: LU1325/Eh3



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	64850 Schaafheim
Baujahr	1962
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	57 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	600,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2006
teilbar ab (ca.)	57 m <sup>2</sup>
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

## Objektbeschreibung:

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 57 m<sup>2</sup> ein behagliches Zuhause in einer gepflegten Umgebung. Die Wohnung befindet sich unterm Dach und besticht durch ihre gemütliche Atmosphäre sowie die charakteristischen Dachschrägen, die dem Raum eine besondere Note verleihen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Diele, die als praktischer Eingangsbereich dient. Von hier aus erreichen Sie das neu sanierte Badezimmer.

Das Wohnzimmer sowie die offene Küche mit Essbereich sind durch eine offene Raumgestaltung verbunden und dienen als zentrale Durchgangszimmer. Von diesen Räumen aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, das durch die Dachschrägen eine gemütliche und individuelle Atmosphäre schafft.

## Ausstattung:

- Vinylboden
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Holzdecke
- Dachschrägen mit Fenster

Die Wohnung wurde saniert und direkt Einzugsfertig.

## Lagebeschreibung:

Die Wohneinheit befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage in Schaafheim. Die Heinrichstraße ist eine gepflegte Wohnstraße, die von einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur: In der Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Freizeit und Erholung sorgen das Freizeitbad, nahegelegene Grünflächen und Spielplätze, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv sind.

Verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden: Die Autobahnen A45 und A67 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und größeren Ballungsräumen ermöglicht. Auch öffentliche Verkehrsmittel, wie Buslinien, sind in der Nähe vorhanden und erleichtern die Mobilität innerhalb der Region.

Schaafheim selbst ist eine lebendige Gemeinde mit einer freundlichen Gemeinschaft, die sowohl Ruhe als auch eine gute Infrastruktur bietet. Die Lage an der Heinrichstraße ist somit ideal für Familien, die ein ruhiges Zuhause in einer angenehmen Umgebung suchen, aber dennoch die Nähe zu urbanen Zentren schätzen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Schaafheim unter: <https://www.schaafheim.de>

## Sonstiges:

Gerne präsentieren wir Ihnen diese neu renovierte/ sanierte Wohneinheit in einem persönlichen Besichtigungstermin. Sie erreichen das Team von Legrum Immobilien unter 06162-9165311. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Legrum Immobilien GmbH | 06162-9165311 | Reinhard-Müller-Ring 12 | 64853 Otzberg

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Schaaheim
- > 2 Zimmer

- > 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1325/Eh3



Diele



Schlafzimmer



Wohnzimmer



offene Küche



Diele



Badezimmer

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Schaaflheim
- > 2 Zimmer

- > 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1325/Eh3



Badezimmer



Treppenaufgang Hausflur



> Wohnung

> Schaafheim

> 2 Zimmer

> 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: LU1325/Eh3



## 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 Haftungsbeschränkung

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.