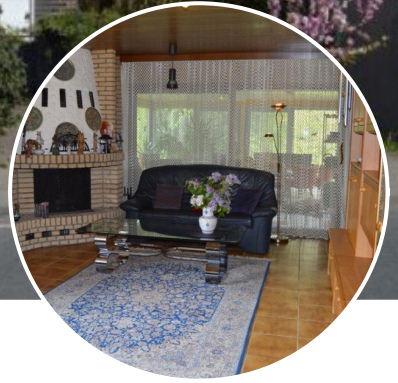


EXPOSÉ

4-Zimmer Wohnung mit Wintergarten in Nieder-Ramstadt



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64367 Nieder-Ramstadt
Baujahr: 1983
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 137 m²
Nutzfläche (ca.): 11 m²
Gesamtfläche (ca.): 137 m²
Nebenkosten (ca.): 120,- €
Etage: 1

VERMIETET
€ 1.100,-

Legrum Immobilien GmbH

Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg ° Tel.: 06162 / 9165311

Fax: 06162 / 9165315 ° info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nieder-Ramstadt
- > 5 Zimmer

- > 137 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1040



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64367 Nieder-Ramstadt
Baujahr	1983
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	137 m ²
Nutzfläche (ca.)	11 m ²
Gesamtfläche (ca.)	137 m ²
Kaltmiete	1.100,- €
Nebenkosten (ca.)	120,- €
Etage	1
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis Stromwert	96,8 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1983
Gartennutzung	ja
teilbar ab (ca.)	137 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Elektro
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Keller (ca.)	11 m ²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Nieder-Ramstadt
- > 5 Zimmer

- > 137 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1040



Objektbeschreibung:

In einer kleinen und ruhigen Wohnanlage befindet sich Ihr neues Zuhause - eine tolle vier Zimmerwohnung mit großem Wintergarten und 137 m² Wohnfläche. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in das große Wohnzimmer mit Zugang zum Elternschlafzimmer. Des Weiteren befindet sich im Anschluss an die Diele, die Küche mit kleinem Abstellraum sowie ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Zwei weitere Schlafzimmer, ein neu gestaltetes Gäste WC und ein großer und freundlicher Wintergarten runden das Wohnangebot ab. Des Weiteren können Sie eine Garage und ein Stellplatz vor dem Haus für 50,- EUR anmieten. Die Nutzung des Kellers ist selbstverständlich möglich, er bietet einen separaten 11 m² großen Abstellraum, sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Wäscheraum.

Ausstattung:

Die Wohnung ist bis auf die Schlafräume komplett gefliest. Die Schlafräume sind mit Laminat ausgelegt. Die modernisierte Miele-Einbauküche verfügt über hochwertige Geräte und eine Speisekammer. Das Bad mit Wanne und Dusche, sowie das Gäste-WC (beide mit Tageslicht) wurden 2015 neu renoviert und mit hellen und modernen Fliesen versehen.

Das Wohnzimmer und der Wintergarten wurden jeweils mit einem offenen Kamin versehen, der die Wohnung in der kalten Jahreszeit mit mulliger Wärme versorgt. Die Wohnung verfügt über Anschlüsse zu einer zentralen Staubsaugeranlage.

Eine neue Fußbodenheizung, sowie elektrische Jalousien im Wintergarten sind vorhanden und mittels einer Fernbedienung einstellbar. Eine Garage mit direktem Zugang vom Kellergeschoss und elektrischer Toröffnung mittels Fernbedienung ist für 50,-EUR im Monat anzumieten.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Mühlthal, Ortsteil Nieder Ramstadt, Rheinstraße, die seit der Fertigstellung der Ortsumgehung (B 426) eine recht ruhige Haupt-Verbindungsstraße zum Ortskern mit Gemeindeverwaltung bildet und über eine sehr gute (fußläufige) Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr verfügt. Der Ort ist auch über das private Bahn-Netz (Odenwaldbahn) nach Frankfurt direkt angeschlossen. Mühlthal mit seiner Wohngemeinde Nieder-Ramstadt ist ein bevorzugter Wohnort vor den Toren Darmstadts mit bester Infrastruktur. Eine sehr gute Verkehrsanbindung führt Sie in kürzester Zeit zu allen Zielen des Rhein-Main- und des Rhein-Neckar-Gebietes. Öffentliche Stadtbusse bringen Sie in regelmäßigen Abständen nach Darmstadt. Ein reichhaltiges Angebot auf den Gebieten Gastlichkeit, Kultur, Sport und Freizeit sind in Nieder-Ramstadt und den angrenzenden Ortsteilen Mühlthals vorhanden.

Sonstiges:

Überlegen Sie nicht allzu lange, denn eine solch geräumige Wohnung vor

den Toren Darmstadt's gibt es nicht allzu oft. Für 1.100,00EUR Kaltmiete ist diese Wohnung eine echte Gelegenheit ihren Wohnungsraum wahr werden zu lassen.

Objektbilder:



Ansicht Haus und Wintergarten



Wohnzimmer

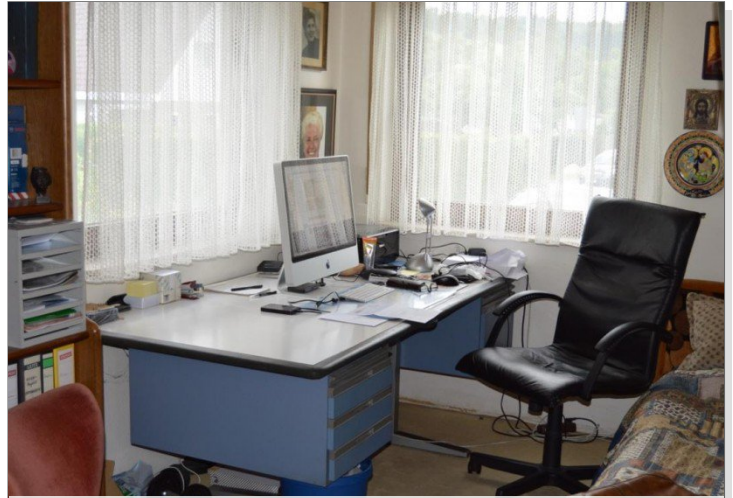
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nieder-Ramstadt
- > 5 Zimmer

- > 137 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1040



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nieder-Ramstadt
- > 5 Zimmer

- > 137 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1040



Badezimmer



Blick in den Garten



Badezimmer



Gäste-Wc



Wintergarten

> Etagenwohnung
> Nieder-Ramstadt
> 5 Zimmer

> 137 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1040



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.