



LEGRUM
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Attraktive Kapitalanlage - Modern vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64846 Groß-Zimmern
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 3
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Etage: 3
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energieausweis Werteklasse: D
Energieausweis Baujahr: 1960

**Kaltmiete
€ 750,-**

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Etagenwohnung
> Groß-Zimmern
> 3 Zimmer

> 0 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1340



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64846 Groß-Zimmern - Darmstadt-Dieburg
Baujahr	1960
Zimmerzahl	3
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Etage	3
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1960
Anzahl der Einheiten	9
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Mieter	Die Wohnung wird ohne Maklercourtage angeboten.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und stellt eine attraktive Kapitalanlage dar. Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit eine solide Grundlage für langfristige Mieteinnahmen| die Jahresnettokaltmiete beträgt 9000,-EUR.

Der durchdachte Grundriss umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie eine moderne Einbauküche. Das zeitgemäße Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für Stauraum.

Weitere Abstellmöglichkeiten bieten jeweils ein eigener Abstellraum im Dachgeschoss sowie ein separater Kellerraum, die ausreichend Platz für persönliche Gegenstände oder Vorräte schaffen.

Dank der modernen Ausstattung, des funktionalen Grundrisses und der

bestehenden Vermietung eignet sich diese Immobilie ideal für Kapitalanleger, die in eine werthaltige und gut vermietbare Eigentumswohnung investieren möchten.

Ausstattung:

Diese Wohnung wurde 2015 komplett saniert und besticht durch Ihren modernen Look. In der Küche sowie im Flur wurden schwarze Hochglanzfliesen verlegt und der Flur wurde mit Strahlern in Bodennähe versehen, so dass ein schönes Lichtbild entsteht. Das Wohnzimmer und die Schlafzimmer wurden mit hellem Laminat versehen. Die Einbauküche besticht mit Ihren weißen Lackfronten. Die Wohnung ist komplett mit Lampen ausgestattet und verfügt in allen Wohn-/Schlafzimmern mit einem TV-Anschluss.

Lagebeschreibung:

Unweit vom Zentrum gelegen, liegt diese Mehrfamilienhaus. In nur 5 Minuten erreichen Sie die Einkaufsstraße, die Supermärkte sowie Cafes, Kneipen und Restaurants. Selbstverständlich auch Ärzte und Apotheken, sowie die Bushaltestelle mit bester Anbindung nach Darmstadt u. Dieburg. Über die B26 erreichen Sie das gesamte Rhein-Main-Gebiet inkl. der Erholungsgebiete im Odenwald in kürzester Zeit. Groß-Zimmern bietet Ihnen mit einer Vielzahl an Vereinen beste Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zur Knüpfung und Pflege von Kontakten. Auch für "Vereinslose" ist ein gutes Angebot zur Freizeitgestaltung vorhanden. Neben den auch in anderen Kommunen ähnlicher Größe auszuübenden Sport- und Kultur-Aktivitäten gibt es hier einige bisher noch nicht so verbreitete Sportarten wie Golf, Bogenschießen und Hallenklettern.

Sonstiges:

Gerne präsentieren wir Ihnen diese moderne Kapitalanlage in einem persönlichen Besichtigungstermin. Sie erreichen uns unter 06162-9165311.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Groß-Zimmern
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1340



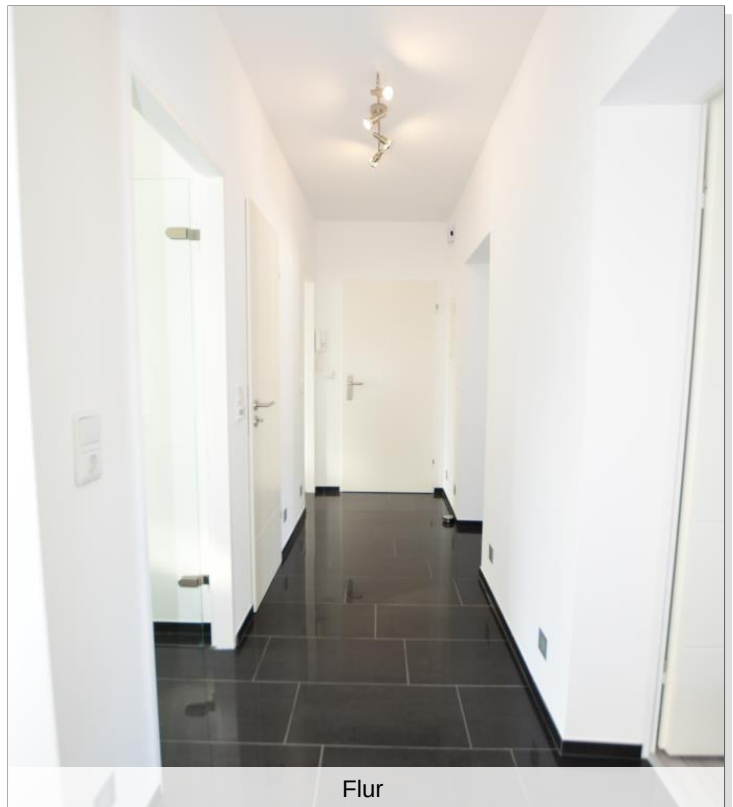
Küche



Mehrfamilienhaus



Zimmer



Flur



Zimmer 2.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Groß-Zimmern
- > 3 Zimmer

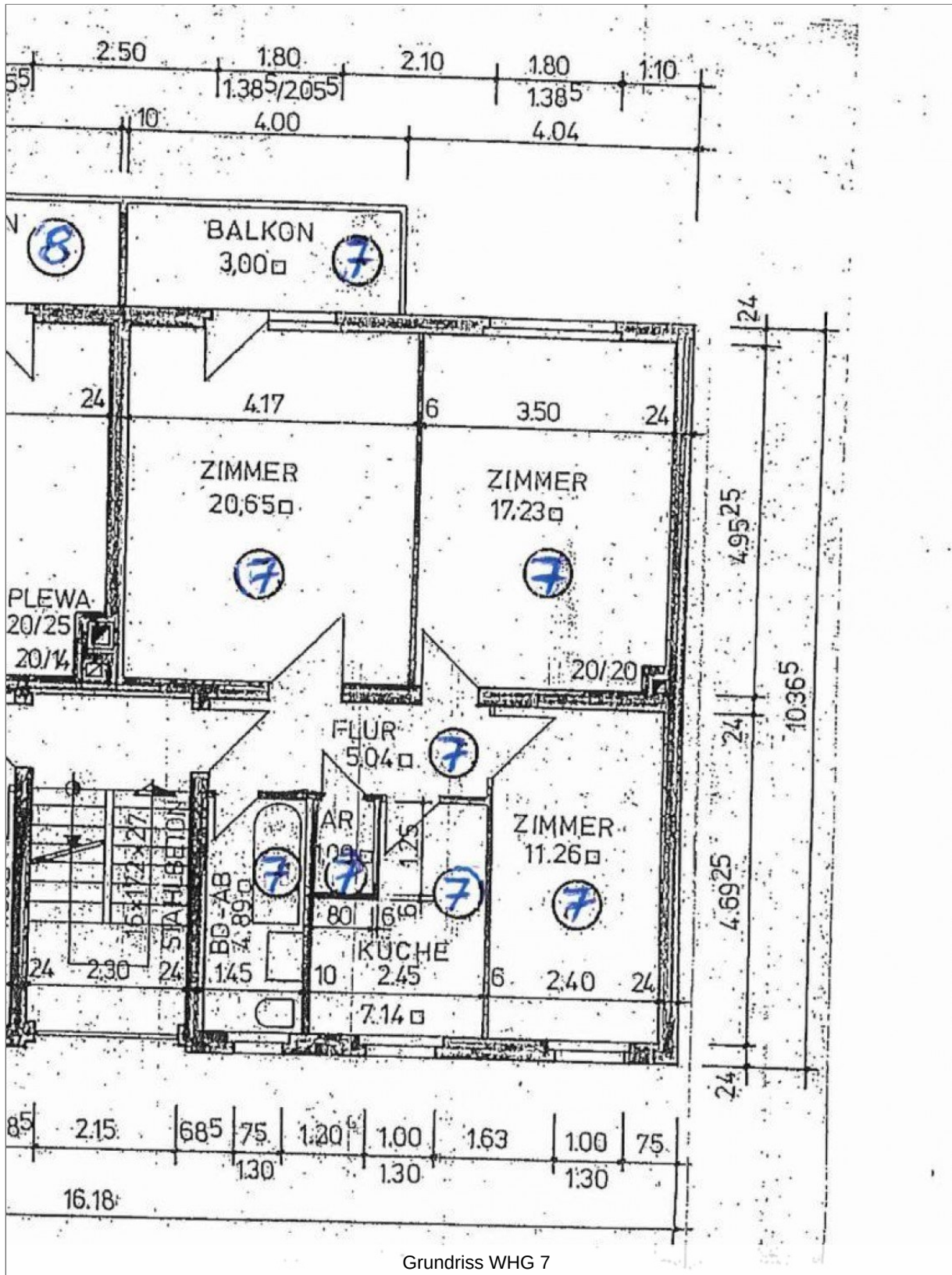
- > 0 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1340



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Groß-Zimmern
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1340



- > Etagenwohnung
- > Groß-Zimmern
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1340



Wohnanlage Groß - Zimmern, Angelgartenstraße 77

W O H N F L Ä C H E N B E R E C H N U N G

Wohnungen 1, 3, 5 **7**

Zimmer	4,953 x 4,17	=	20,65 m²
Zimmer	4,953 x 3,50 - 0,32 x 0,32	=	17,23 m²
Zimmer	4,693 x 2,40	=	11,26 m²
Küche	3,373 x 2,45 - 1,31 x 0,86	=	7,14 m²
Abstellr.	0,80 x 1,25	=	1,00 m²
Bad - WC	3,373 x 1,45	=	4,89 m²
Flur	1,26 x 4,00	=	5,04 m²
Balkon	4,00 x 1,50 x 0,5	=	3,00 m²
	Summe	=	70,21 m²
	./. 3 % Putz	=	- 2,11 m²
	Wohnfläche	=	68,10 m²

Wohnflächenberechnung WHG 7

Eckdaten

- > 0 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1340



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 Oetzberg Ordnungsamt, Oetzbergstr. 13, 64853
Oetzberg

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:

> Etagenwohnung

> Groß-Zimmern

> 3 Zimmer

> 0 m² Wohnfläche

> Objektnummer: LU1340



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.