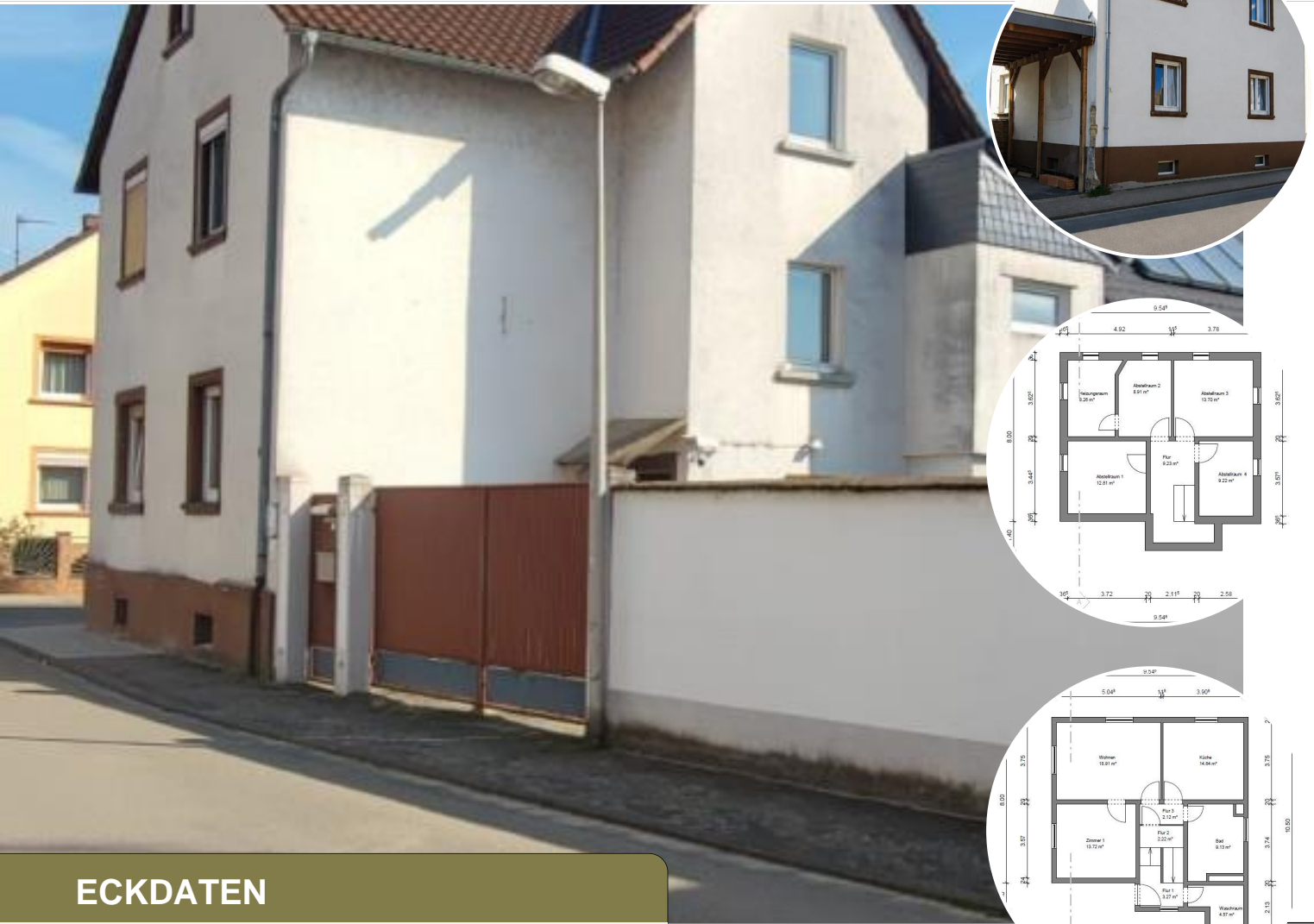


EXPOSÉ

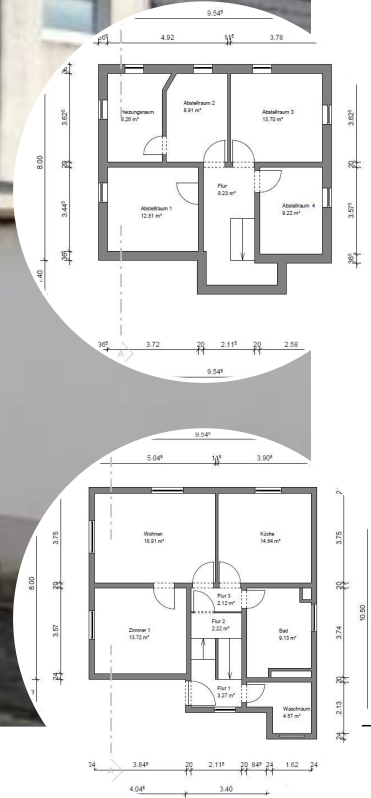
Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten auf einem (WEG) geteilten Grundstück mit Sondernutzungsrechten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 64589 Stockstadt
 Baujahr: 1928
 Zimmerzahl: 6
 Wohnfläche (ca.): 136,81 m²
 Nutzfläche (ca.): 91,84 m²
 Gesamtfläche (ca.): 228,65 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 230 m²
 Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
€ 280.000,-**



- > Einfamilienhaus
- > Stockstadt
- > 6 Zimmer

- > 136,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1343



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64589 Stockstadt
Baujahr	1928
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	136,81 m ²
Nutzfläche (ca.)	91,84 m ²
Gesamtfläche (ca.)	228,65 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	230 m ²
Kaufpreis	280.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2024
Anzahl der Einheiten	2
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
teilbar ab (ca.)	136,81 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,975% inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten (wirtschaftlich selbständig) auf einem nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilten Grundstück. Für die angebotene Einheit bestehen eingetragene Sondernutzungsrechte, die eine klare Zuordnung der Außenflächen gewährleisten.

Das ursprünglich im Jahr 1928 errichtete Wohnhaus wurde in den 80 iger Jahren saniert und bietet ein großzügiges Raumangebot. Mit insgesamt fünf Schlafzimmern, zwei Badezimmern sowie einem ausgebauten Dachgeschoss mit Bad bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen

oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt dadurch über zusätzliche Nutz- und Lagerflächen.

Ein besonderes Plus stellt die bereits vermietete Wohneinheit im Erdgeschoss dar, die laufende Mieteinnahmen ermöglicht. Die zweite Wohneinheit kann je nach Bedarf selbst genutzt oder ebenfalls vermietet werden.

Ausstattung:

- o Baujahr: 1928
- o Nach WEG geteiltes Grundstück mit Sondernutzungsrecht
- o wirtschaftlich getrennt
- o Eingetragene Sondernutzungsrechte
- o Zwei Wohneinheiten
- o Erdgeschosswohnung vermietet
- o Insgesamt 5 Schlafzimmer
- o 3 Badezimmer
- o ausgebautes Dachgeschoss
- o Voll unterkellert
- o Heizungsanlage erneuert im Jahr 2024
- o Kunststofffenster aus dem Jahr 1983
- o Besonderheiten

Lagebeschreibung:

Stockstadt am Rhein verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in den benachbarten Städten bequem erreichbar.

Dank der schnellen Anbindung an die B44 sowie die Autobahnen A67 und A5 sind Darmstadt, Frankfurt am Main, Mainz und Mannheim in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Stockstadt ergänzt die gute Verkehrsanbindung mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen.

Die Nähe zum Rhein und den umliegenden Natur- und Erholungsgebieten verleiht dem Standort einen besonderen Wohnwert. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre in einer ruhigen Umgebung, ohne auf die Vorzüge einer gut erschlossenen Lage verzichten zu müssen.

Sonstiges:

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins. Legrum Immobilien- kompetenter Ansprechpartner für Immobilien in der Region. Kontaktieren Sie uns jetzt unter 06162-9165311 oder besuchen Sie uns auf www.legrum-immobilien.de für weitere Informationen und aktuelle

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockstadt
- > 6 Zimmer

- > 136,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1343



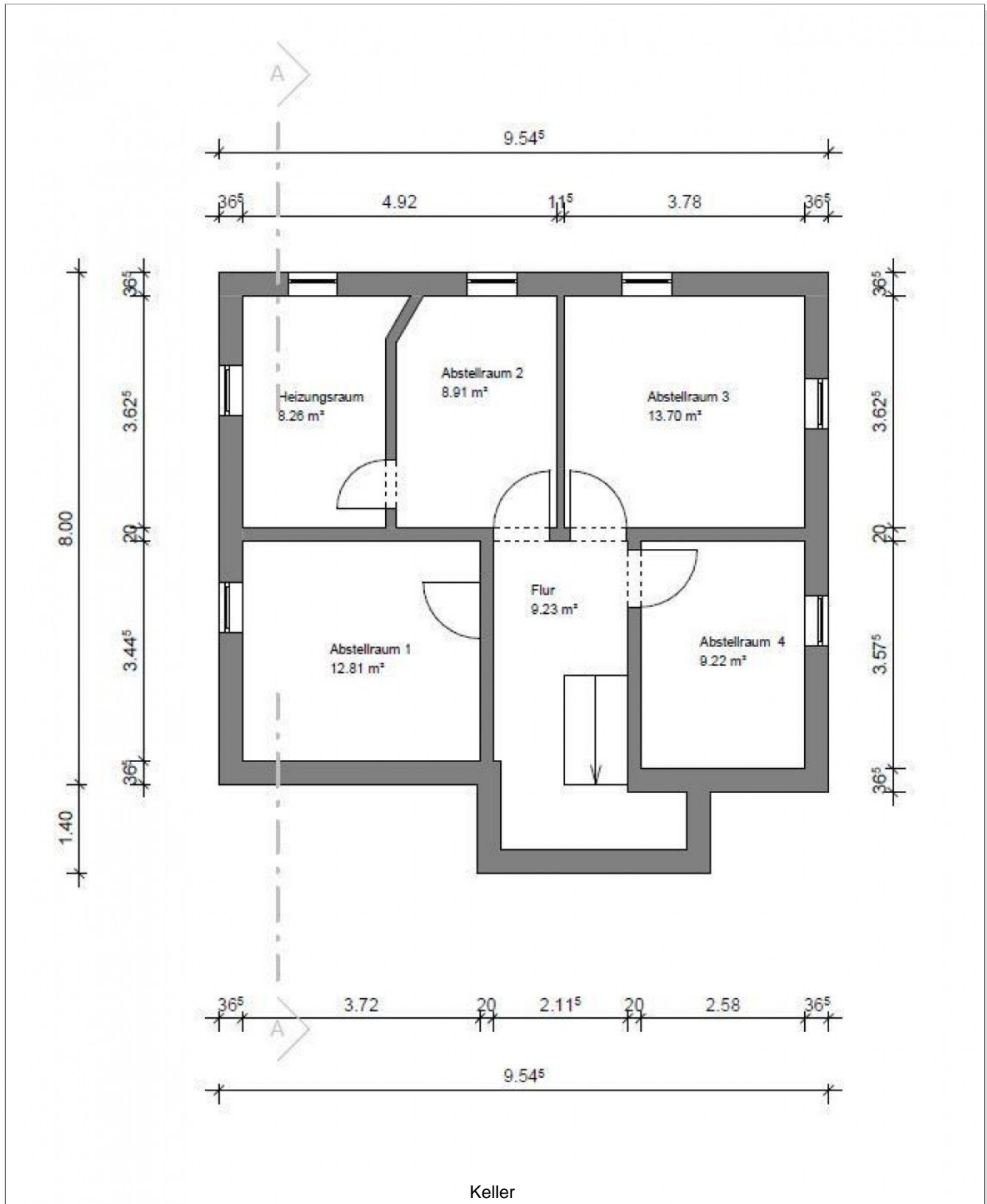
Angebote.



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockstadt
- > 6 Zimmer

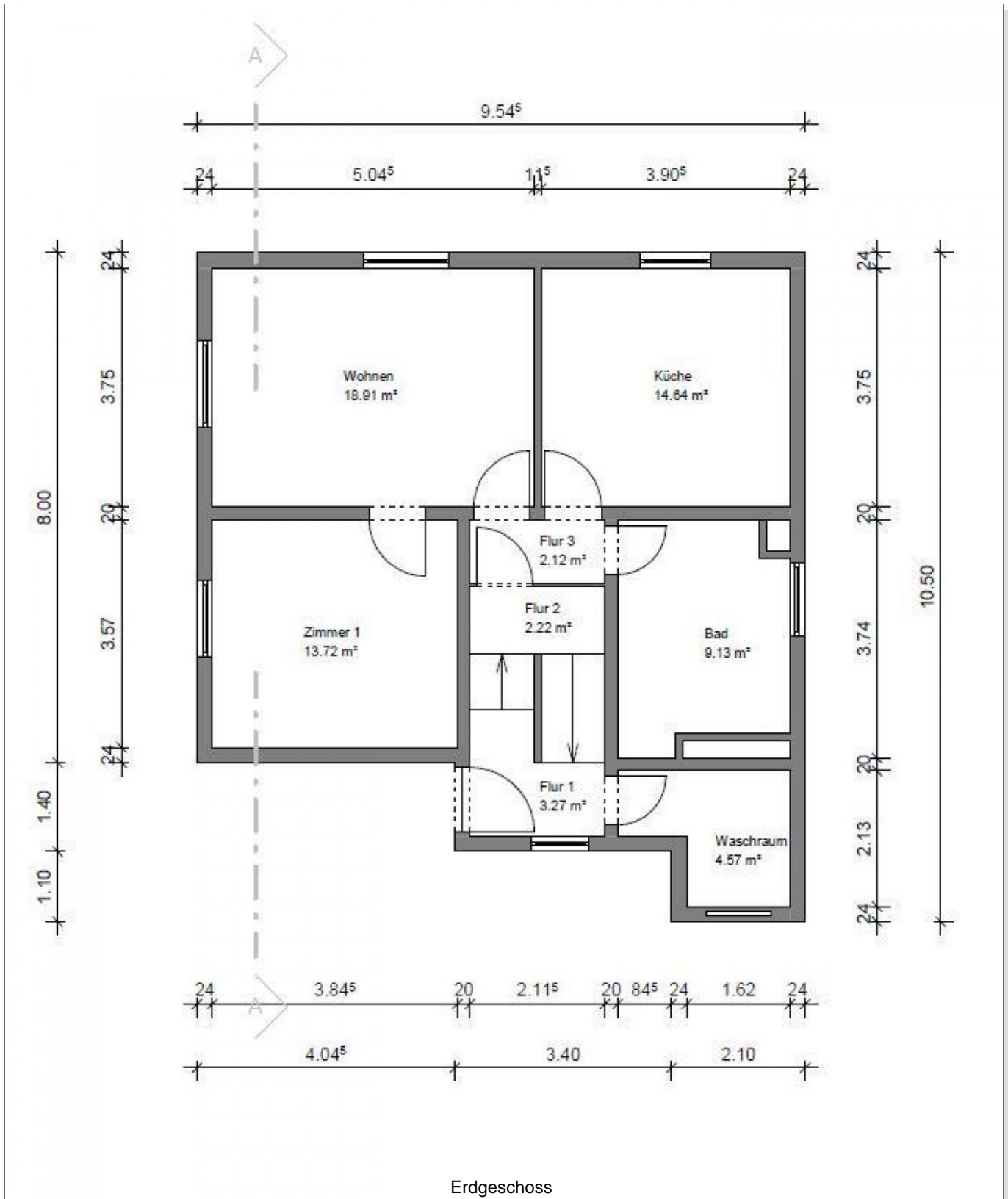
- > 136,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1343



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockstadt
- > 6 Zimmer

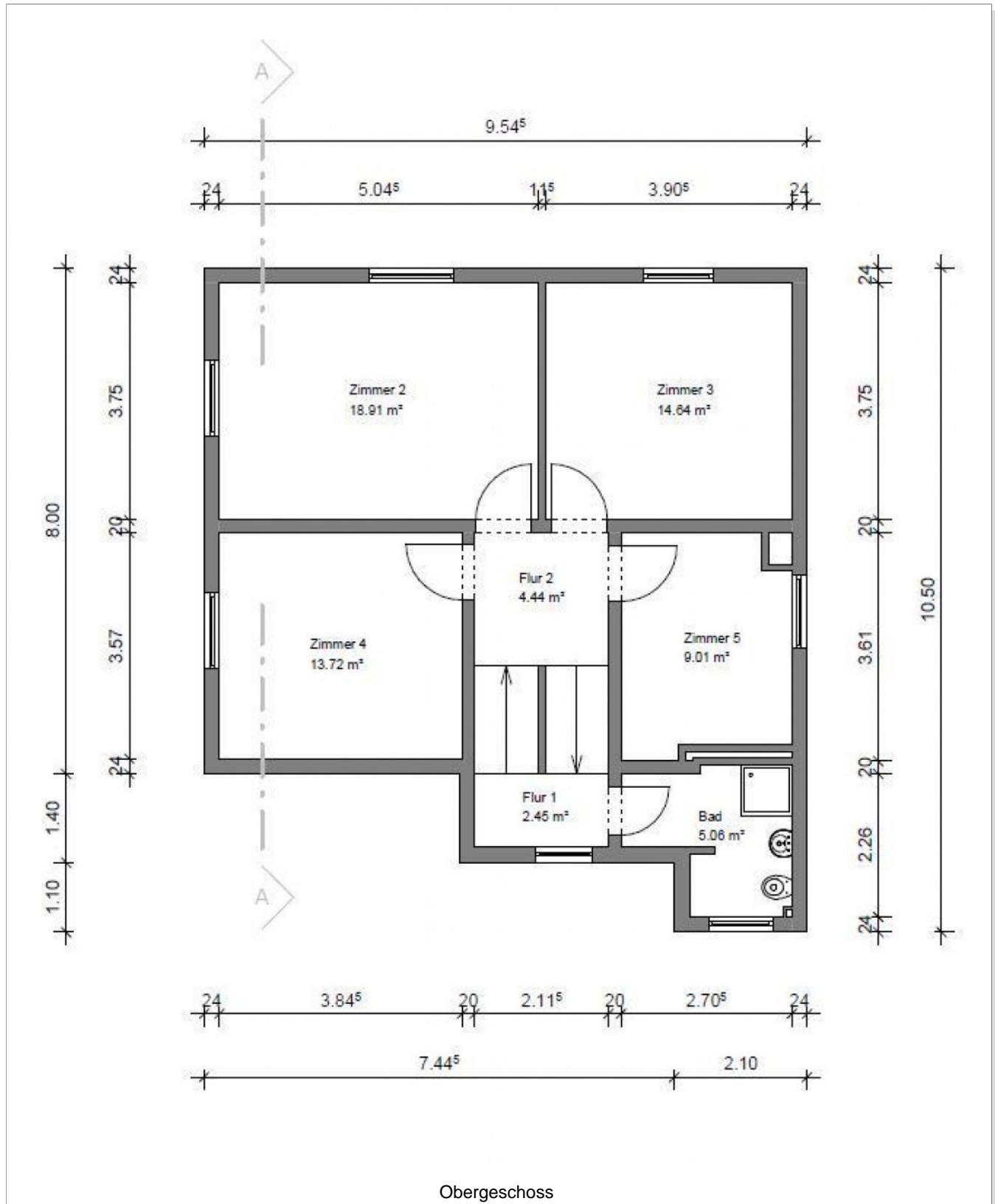
- > 136,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1343



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockstadt
- > 6 Zimmer

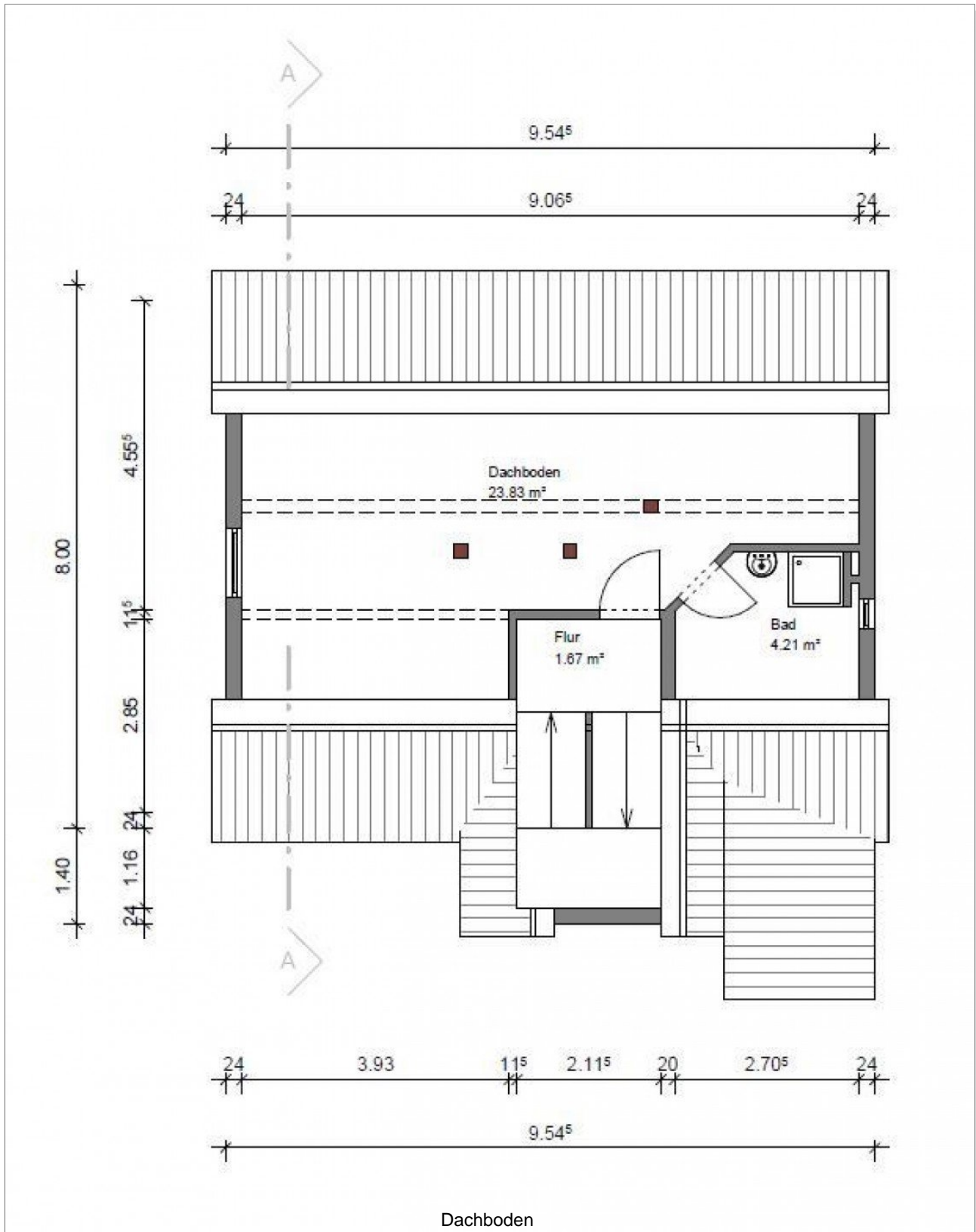
- > 136,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1343



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockstadt
- > 6 Zimmer

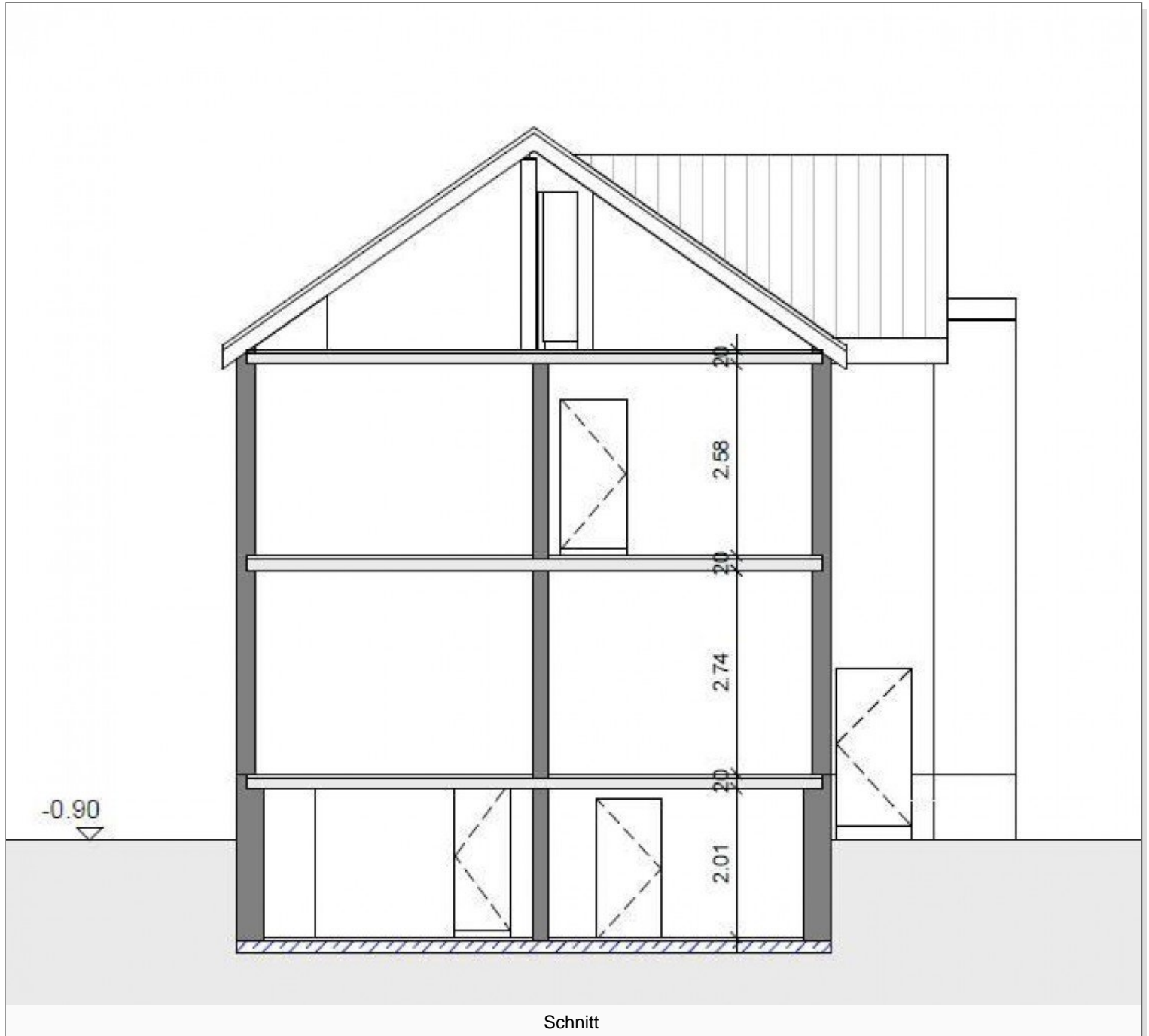
- > 136,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1343



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockstadt
- > 6 Zimmer

- > 136,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1343



> Einfamilienhaus
> Stockstadt
> 6 Zimmer

> 136,81 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1343



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.