

EXPOSÉ

Exklusives Anwesen mit einzigartigem Fernblick u.
ELW *provisionsfrei* direkt vom Eigentümer.



ECKDATEN

Objektart: Villa
Adresse: 64823 Groß-Umstadt
Baujahr: 2002
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 353,25 m²
Nutzfläche (ca.): 105,32 m²
Gesamtfläche (ca.): 482,94 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.115 m²
Garage: ja

VERKAUFT
€ 879.000,-

- > Villa
- > Groß-Umstadt
- > 8 Zimmer

- > 353,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1202



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Objektart | Villa |
| Adresse | 64823 Groß-Umstadt |
| Baujahr | 2002 |
| Zimmerzahl | 8 |
| Wohnfläche (ca.) | 353,25 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 105,32 m ² |
| Gesamtfläche (ca.) | 482,94 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.115 m ² |
| Kaufpreis | 879.000,- € |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 10 |
| Garage | Anzahl 10 |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis Werteklasse | B |
| Energieausweis Baujahr | 2002 |
| Anzahl der Einheiten | 2 |
| Unterkellert | ja |
| Einliegerwohnung | ja |
| Wohn- / Schlafzimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| WC | 2 |
| Küche | offene Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen |
| Kamin | ja |
| Heizung | Fußbodenheizung |
| Befuerung | Öl |
| möbliert | teil möbliert |
| Sauna | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige massiv erbaute Anwesen, präsentiert sich auf einem 1.115 m² großen Grundstück und bietet Ihnen viel Platz im Innen-/ sowie

im Außenbereich. Hier wurden wirklich sämtliche Wünsche für die ganze Familie bedacht und mit Liebe zum Detail umgesetzt. Der Mittelpunkt Ihres neues Eigenheims ist die Küche mit Essbereich im "Toskanischem Stil" und das Wohnzimmer. Hier wurde auf eine gemütliche aber zugleich offene Bauweise geachtet, so dass ein Beisammensein mit der Familie oder mit Freunden nichts im Wege steht.

EG:

In dieser Etage befindet sich eine große, offene Küche mit einem angrenzenden Ess- und Wohnbereich. Ein anschaulicher Kamin sorgt hier für eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer sowie von der Küche aus, haben Sie einen direkten Zugang zum Balkon. Ein wunderbarer Blick in die Natur wartet auf Sie. Über eine offene Treppe in der Diele gelangen Sie in das Obergeschoss. Die geräumige Diele bietet Ihnen außerdem Zugang zu einem Vorratsraum, einem WC sowie einem Arbeitszimmer. Dieses ist ausgestattet mit einem Kamin und ermöglicht einen Zugang zum angrenzenden Wintergarten. Von hier aus gelangen Sie auf eine Terrasse sowie in einen gepflegten Garten im japanischen Stil. Als Highlight finden Sie hier einen Koi-Teich. Stress und Hektik sind vergessen.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich eine offene Galerie mit integrierter Bibliothek. Von der Galerie aus begehen Sie die beiden großzügigen Kinderzimmer und das beachtliche Masterbad. Das Elternschlafzimmer auf dieser Ebene besitzt einen eigenen Balkon und verfügt über ein separates Ankleidezimmer mit Zugang zu dem exklusiven Badezimmer.

Untergeschoss:

Über die Diele, sowie über einen separaten Eingang gelangen Sie in das ca. 30m² große Apartment mit Küchenzeile und eigenem Bad. Von hier aus haben Sie Zugang zur Sonnenterrasse. Durch einen an die Diele angrenzenden Flur gelangen Sie in die Heizungsräume sowie in den Wellnessbereich. Dieser Rückzugsort bietet Ihnen eine Sauna, ein Solarium sowie einen luxuriösen Whirlpool. Ein großzügig gestalteter Duschbereich mit einem zusätzlichen WC komplettiert das Wellness-Angebot. Ein Fitnessstudio mit zahlreichen Sportgeräten lädt zum Auspowern ein. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf die 40m² große Terrasse, die mit einem Tauchbecken ausgestattet ist. Über eine Wendeltreppe im Fitnessbereich haben Sie einen direkten Zugang zu den Garagen.

Ausstattung:

Ihr Neues Eigenheim lässt keine Wünsche offen. Der Landhausstil erfüllt Ihre Eigenheim mit einer warmen wohnlichen Wohlfühlatmosphäre, die gepaart mit modernster Technik, Ihnen ein absolut angenehmes Wohnen ermöglicht.

- beleuchteter Koiteich mit Wasserlauf und Bürstenfilteranlage
- elektrisches Einfahrtstor
- Garage mit 4 Stellplätzen / elektr. Garagentor / direkter Zugang zum

Eckdaten

- > Villa
- > Groß-Umstadt
- > 8 Zimmer

- > 353,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1202



Haus / beheizbare Auffahrt

- Fußbodenheizung mit Witterungssensoren
- 6 Außenstellplätze
- zwei Balkone
- zwei Terrassen
- beheizter Wintergarten mit Kaminofen
- Sauna
- Tauchbecken auf der Terrasse
- eigene Wasserquelle
- Einbauküche mit Markeneinbaugeräten (Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Backofen, Einbaukaffeemaschine, Cerankochfeld, Spülmaschine)
- zusätzliche Küchen in der ELW und im Wellnessbereich
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne
- zwei Saunaduschen
- Jacuzzi
- Vitalsonne im Saunabereich
- Markisen mit Windsensor
- maßgefertigte Einbaumöbel (Garderoben, Sideboards, Regale,..)
- Ölzentralheizung / Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Kamin im Wohnzimmer
- beheizte gemauerte Sitzbank im Essbereich und am Kamin
- Zisterne (12.000l) für Brauchwasser (Gartenbewässerung, Waschmaschine, Toilette)
- Videogegensprechanlage (über TV steuerbar)
- Gartenhaus (teilweise Holz-, teilweise Massivbauweise)
- Mülltonnenunterstellplatz in kleinem, massiv erbauten Häusschen

Lagebeschreibung:

Ihr Neues Eigenheim liegt angrenzend am Umstädter Herrenberg, sehr idyllisch mit Fernblick über Groß-Umstadt/Heubach. Heubach ist ein Ortsteil von Groß-Umstadt und liegt schön eingebettet in den Ausläufern des Odenwaldes. Hier finden Sie wunderbare Wanderwege und viel Natur. In wenigen Auto/ Fahrradminuten sind Sie auf der B45 Richtung Groß-Umstadt mit Bahnhof, mehreren Einkaufsmöglichkeiten oder einfach auf ein gemütliches Beisammensein am Abend, bei einem Gläschen Umstädter Wein. Heubach selbst bietet einen Kindergarten, Grundschule, Bäckerei, Metzger, ein Landlädchen mit Lebensmitteln, einen Fischladen mit selbstgeräuchertem Fisch und viele weitere Gewerbe.

Objektbilder:



offener Eingangsbereich



Wohnbereich



offene Küche

Eckdaten

- > Villa
- > Groß-Umstadt
- > 8 Zimmer

- > 353,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1202



Offene Küche



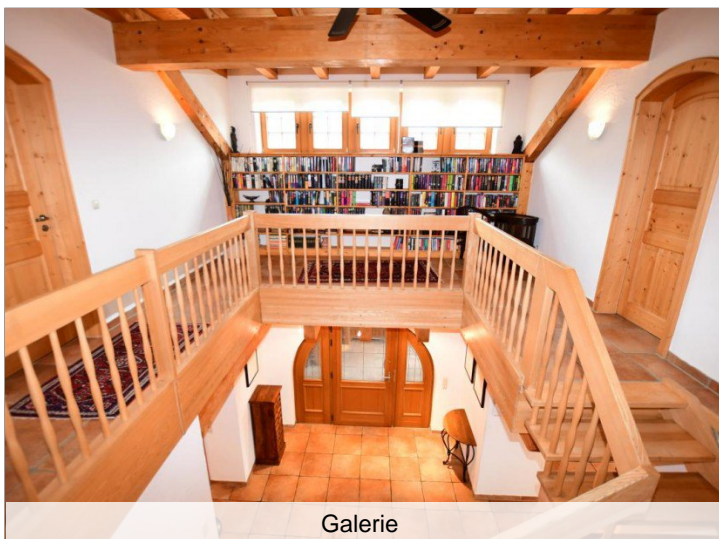
Schlafzimmer



Wintergarten



Badezimmer



Galerie



Wellnessbereich

Eckdaten

- > Villa
- > Groß-Umstadt
- > 8 Zimmer

- > 353,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1202



Wellnessbereich



Kaminzimmer/ Büro EG



Apartment Küche



Hausansicht



Wohnbereich Apartment



Außenansicht

Eckdaten

- > Villa
- > Groß-Umstadt
- > 8 Zimmer

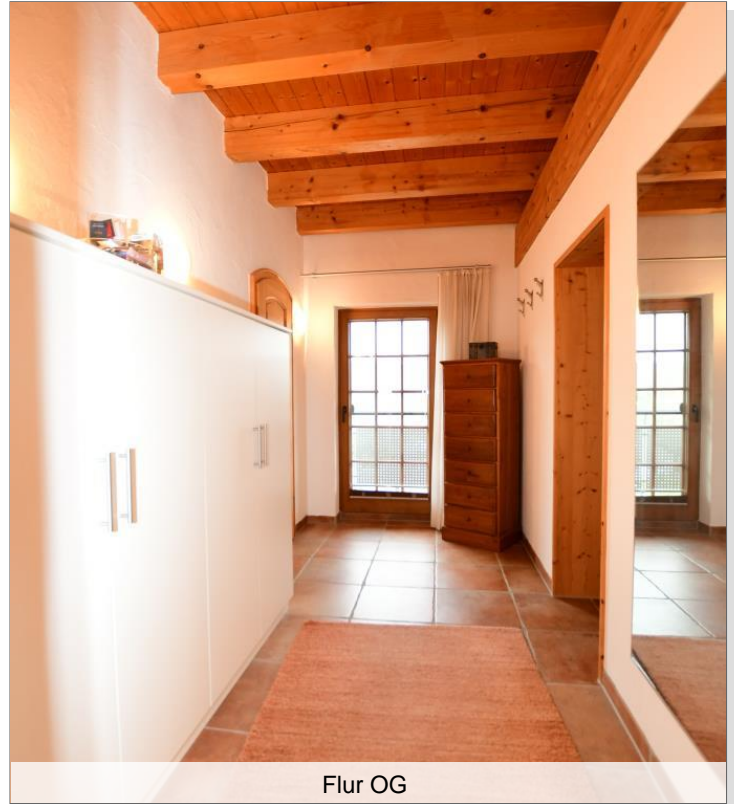
- > 353,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1202



Teich



Feldrandlage

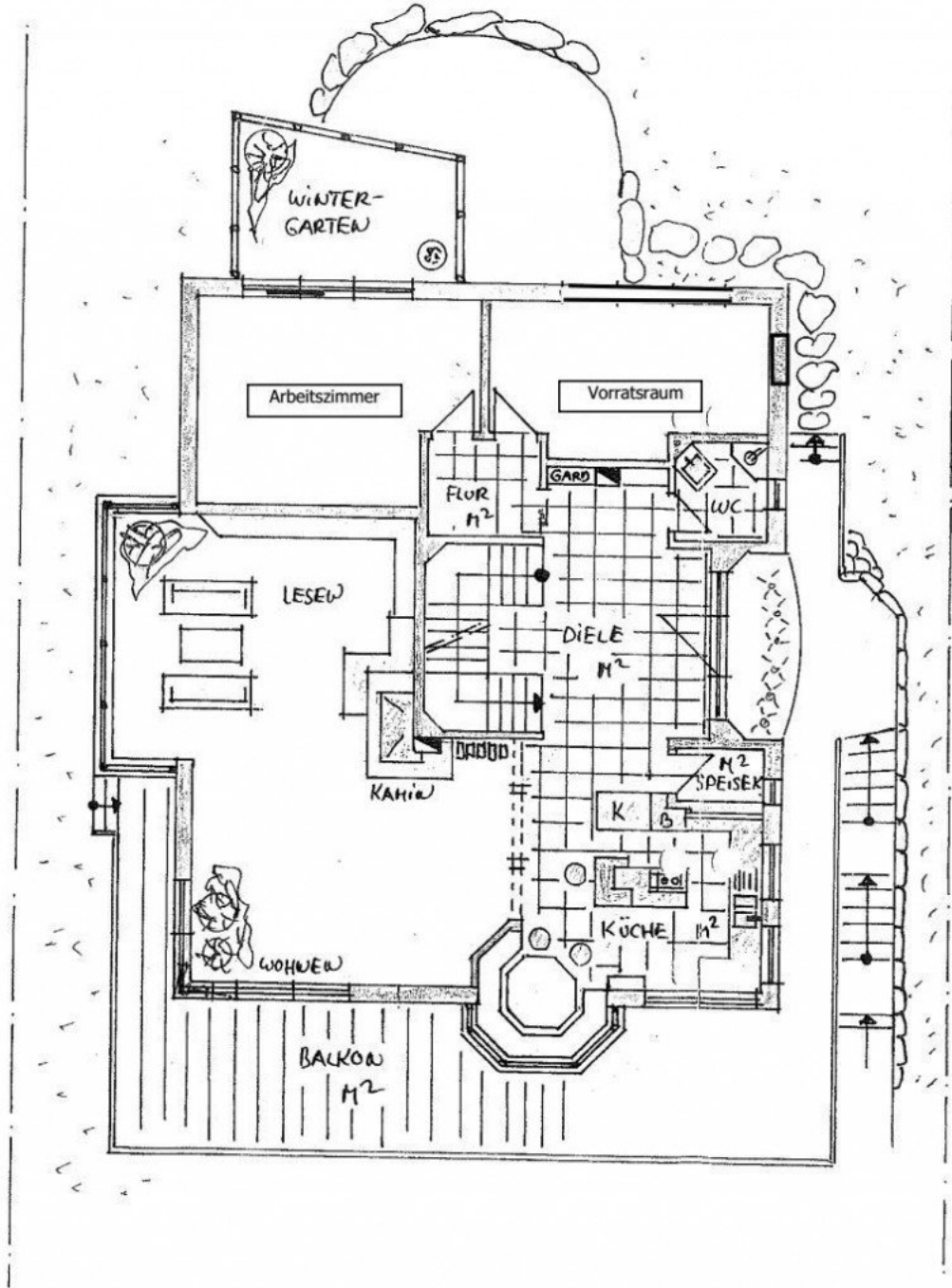
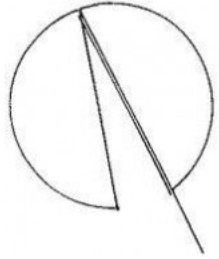


Flur OG

Eckdaten

- > Villa
- > Groß-Umstadt
- > 8 Zimmer

- > 353,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1202



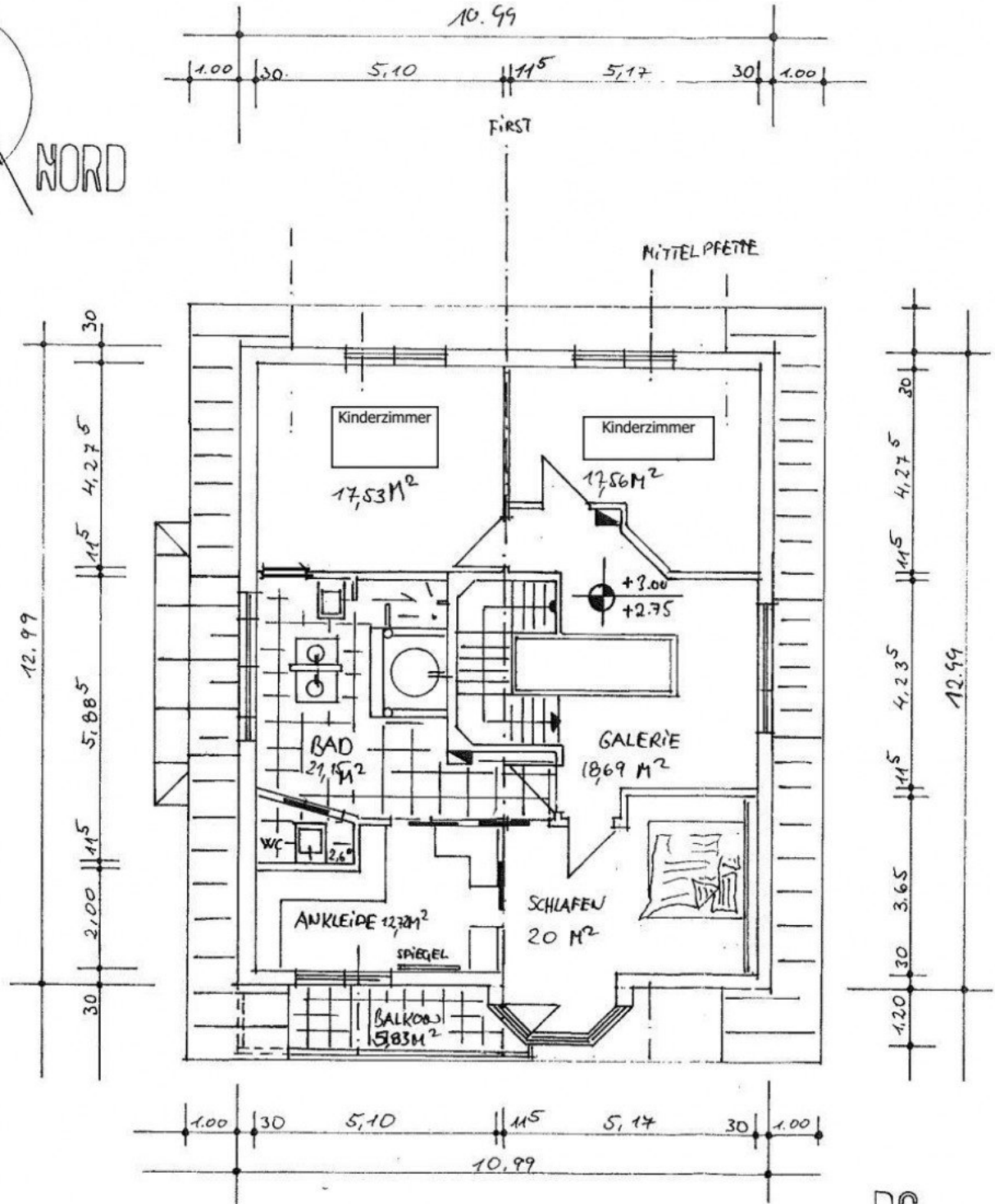
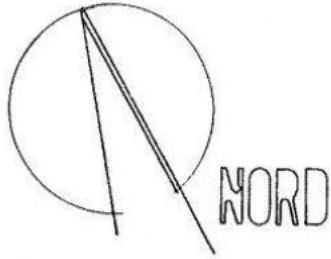
Erdgeschoss

EG

Eckdaten

- > Villa
- > Groß-Umstadt
- > 8 Zimmer

- > 353,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1202



Dachgeschoss

DG

> Villa

> 353,25 m² Wohnfläche

> Groß-Umstadt

> Objektnummer: LU1202

> 8 Zimmer



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.