LEGRUM IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Gepflegte Kapitalanlage in Reinheim - Zwei eigenständige Wohneinheiten mit Balkon

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 64354 Reinheim

Baujahr: 1998

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 99 m²

Gesamtfläche (ca.): 99 m²

Anzahl Stellplätze: 1

Stellplatzart: Freiplatz

Freiplatz: Anzahl 1

Kaufpreis € 249.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg ° Tel.: 06162 / 9165311
Fax: 06162 / 9165315 ° info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Reinheim
> 4 Zimmer
> 99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1346

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64354 Reinheim
Baujahr	1998
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	99 m²
Gesamtfläche (ca.)	99 m²
Kaufpreis	249.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2020
Anzahl der Einheiten	2
teilbar ab (ca.)	99 m²
Wohn- / Schlafzimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,975% vom Kaufpreis inkl. der MwSt. i. H. v. 19%

Objektbeschreibung:

Diese interessante Kapitalanlage befindet sich in einer Wohnanlage in 64354 Reinheim, am Ober-Ramstädter Weg. Das Angebot umfasst zwei eigenständige Wohneinheiten im Obergeschoss und im Dachgeschoss, die eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Vermietungspotenzial bieten.

Beide Wohnungen überzeugen durch einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ein separates Schlafzimmer sowie ein Duschbad. Die Balkone erweitern den Wohnbereich und schaffen zusätzlichen Freiraum.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist vermietet und bietet Ihnen somit laufende Mieteinnahmen. Die zweite Wohnung im Dachgeschoss wird zum 01.12.2026 frei und eröffnet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, eine Neuvermietung individuell zu gestalten.

Beide Wohneinheiten sind über einen gemeinsamen Hauseingang zugänglich. Ein weiterer Balkon ist vom Hausflur aus erreichbar. Die Wohnungen verfügen jeweils über eine eigene Gas-Etagenheizung, was eine separate Beheizung und verbrauchsbezogene Abrechnung ermöglicht.

Ein Außenstellplatz sowie zwei Fahrradstellplätze im gemeinschaftlichen Fahrradhaus ergänzen dieses interessante Angebot.

Ausstattung:

Wohnung 1 - 1. Obergeschoss | Vermietet | ca. 52m²
o Offener Wohn- und Essbereich
o Integrierte offene Küche
o Zugang zum Balkon
o Separates Schlafzimmer
o Duschbad mit Waschmaschinenanschluss | Fliesen weiß
o Eigene Gas-Etagenheizung aus 2020
o vermietet - laufende Mieteinnahmen

Wohnung 2 - Dachgeschoss mit Schräge | Frei ab 01.12.2026 | ca. 46m²
o Offener Wohn- und Essbereich, Laminat
o offene Küche (Einbauküche)
o Abstellraum in der Dachschräge
o Zugang zum Balkon
o Separates Schlafzimmer
o Duschbad mit Waschmaschinenanschluss|Fliesen weiß
o Zusätzlicher Abstellraum
o Eigene Gas-Etagenheizung
o Ab Dezember 2026 für eine Neuvermietung verfügbar

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich am Ober-Ramstädter Weg in 64354 Reinheim. Reinheim liegt im Landkreis Darmstadt-Dieburg und verbindet die Wohnqualität einer kleineren Stadt mit der Nähe zum Wirtschaftsraum Darmstadt.

Die Lage im Rhein-Main-Gebiet und die Einbindung in die Region machen Reinheim zu einem interessanten Wohnstandort für unterschiedliche Mietergruppen. Die konkrete Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Sonstiges:

Zwei eigenständige Wohneinheiten, eine bereits bestehende Vermietung und eine weitere Vermietungschance ab Dezember 2026: Diese Kombination macht das Angebot zu einer interessanten Option für Kapitalanleger, die auf eine flexible und langfristig ausgerichtete Immobilieninvestition setzen möchten.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Reinheim
> 4 Zimmer
> 99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1346

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie, zur bestehenden Vermietung und zu den wirtschaftlichen Eckdaten zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage unter 06162-9165311.

Legrum Immobilien - Ihr regionaler Ansprechpartner rund um Immobilien.

Objektbilder:

Wohnzimmer DG KI

Küche DG KI

WZ OG KI

Küche,WZ KI

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Reinheim
> 4 Zimmer
> 99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1346

Duschbad DG KI

Bad OG KI

Balkon OG KI

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Legrum Immobilien GmbH
Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg
Tel.: 06162 / 9165311 ° Fax: 06162 / 9165315
info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Reinheim
> 4 Zimmer
> 99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1346

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 Otzberg Ordnungsamt, Otzbergstr. 13, 64853 Otzberg

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Reinheim
> 4 Zimmer
> 99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1346

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026