

EXPOSÉ

Gepflegte Kapitalanlage in Reinheim - Zwei eigenständige Wohneinheiten mit Balkon und Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64354 Reinheim
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 99 m²
Anzahl Stellplätze: 1
Stellplatzart: Freiplatz
Freiplatz: Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 249.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Etagenwohnung
> Reinheim
> 4 Zimmer

> 99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1346



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64354 Reinheim
Baujahr	1998
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	99 m ²
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 m ²
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 attraktiver Lage von 64354 Reinheim, am Ober-Ramstädter Weg. Das Angebot umfasst zwei eigenständige Wohneinheiten im 1. 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 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 und das Mietpotenzial der Immobilie auszuschöpfen.

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 Dachschäge
- 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 langfristige Ausrichtung der Immobilieninvestition setzen möchten.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Reinheim
- > 4 Zimmer

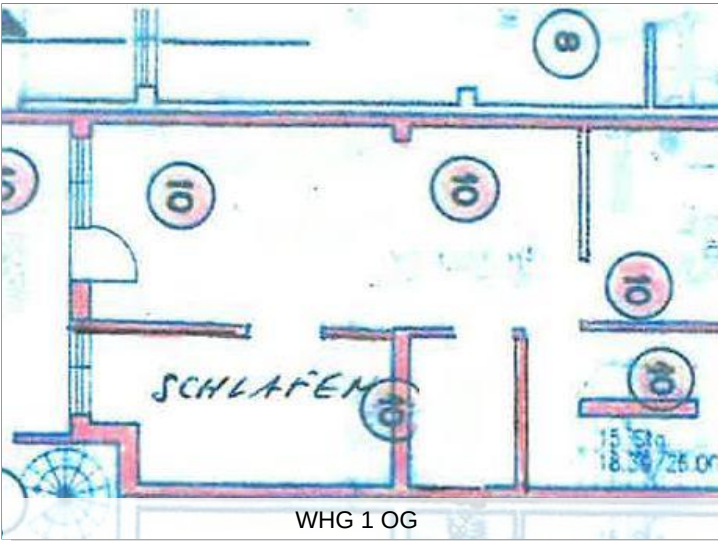
- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1346



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:



- Ansprechpartner:** _____

Telefon: +49 6162 9165311
E-Mail: info@lu-immobilien.de

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

> 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.