

EXPOSÉ

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in beliebter und ruhiger Lage von Reichelsheim



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64385 Reichelsheim
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 181,30 m²
Nutzfläche (ca.): 111,27 m²
Gesamtfläche (ca.): 292,57 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 71 m²
Grundstücksfläche (ca.): 511 m²

VERKAUFT
€ 309.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Einfamilienhaus
> Reichelsheim
> 8 Zimmer

> 181,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1143



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64385 Reichelsheim
Baujahr	1994
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	181,30 m ²
Nutzfläche (ca.)	111,27 m ²
Gesamtfläche (ca.)	292,57 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	71 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	511 m ²
Kaufpreis	309.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1994
Anzahl der Einheiten	2
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
teilbar ab (ca.)	181,30 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	2
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	5,95% vom Kaufpreis inkl. der MwSt. i. H. v. 19%

Objektbeschreibung:

Wohlfühlen auf rund 292 m² Wohn-/ Nutzfläche, so könnte man am besten dieses Einfamilienhaus in leichter Hanglage beschreiben. Ihr

neues Eigenheim wurde 1994 als Fertighaus der Firma Lux auf einen massiven Keller erbaut. Das 511 m² große Grundstück wurde dabei mittig bebaut, so dass sie im vorderen Bereich einen schönen eingewachsenen Garten für die Familie und im unteren Bereich der Hanglage, die im Haus integrierte Doppelgarage sowie noch weitere Stellfläche für Ihre Fahrzeuge vorfinden. Ihr neues Eigenheim bietet Ihnen insgesamt drei abgeschlossene Etagen, die Sie über den ebenen Eingangsbereich mit Windfang begehen. Die 110m² große Wohnebene im Erdgeschoss wurde barrierefrei gehalten. Hierbei schliessen Küche und das großzügige Wohn-/Esszimmer als Familienmittelpunkt sich an den Schlafbereich mit seinen drei getrennten Schlafzimmern und dem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne an. Die großzügige Terrasse, geht über Eck und ist über die beiden bodentiefen Fensterfronten im Wohnbereich begehbar. Über die Treppe im Windfang gelangen Sie in das ca. 96 m² große Dachgeschoss, das eine eigenständige Einliegerwohnung, sowie ein separates Studio mit WC beinhaltet. Die Einliegerwohnung, bestehend aus zwei Zimmer, Küche, Bad wurde mit einem neuen Estrichboden versehen, so dass Sie die Wohnung nach Ihren Wünschen gestalten können. Als Zentraler Zugang im Kellergeschoss dient der Flur, der zu den einzelnen Räumen (Wasch-, Hobby-, Abstell- und Heizraum) führt. Des Weiteren können Sie die Doppelgarage direkt im Haus begehen.

Ausstattung:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Praxisraum

- Öl-Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- 2 x 2000l Batterietank
- weiße Kunststofffenster- doppelverglast
- teilweise elektrische Rollläden
- großzügige Terrasse
- Bodenbeläge variieren: helle Fliesen, Laminat
- moderne weiße Einbauküche
- Holztreppe Buche
- Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltor
- Einliegerwohnung DG: neuer Estrichbelag, Boden muss neu ausgelegt werden
- französischer Balkon an 2 Fenstern im DG

Lagebeschreibung:

Ihr Neues Eigenheim befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, in Feldrandnähe von Reichelsheim. In ein paar Gehminuten erreichen Sie die Grundschule.

Reichelsheim mit seinen Ortsteilen liegt in der Mitte des Naturparks Odenwald. Die Nibelungenstraße (B47), die von Worms über Bensheim kommt, durchzieht das Gemeindegebiet vom Gumpener Kreuz aus nach Norden und biegt dann in Gersprenz nach Osten in Richtung Michelstadt und Erbach ab. Vom Gumpener Kreuz läuft sie zusammen mit der Bundesstraße 38, die von Weinheim kommt und nach Reinheim weiterführt. Reichelsheim verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmärkte, Ärzte, Schulen und Kindergarten sind alle vor Ort.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Reichelsheim
- > 8 Zimmer

- > 181,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1143



Sonstiges:

Gerne präsentieren wir Ihnen Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 06162-9165311.

Gerne bewerte ich auch Ihre Immobilie und erstelle Ihnen eine umfassende Wertermittlung mit Marktanalyse. Ich freue mich darauf, Sie unverbindlich in einem ersten Termin zu beraten, sprechen Sie mich gerne an!

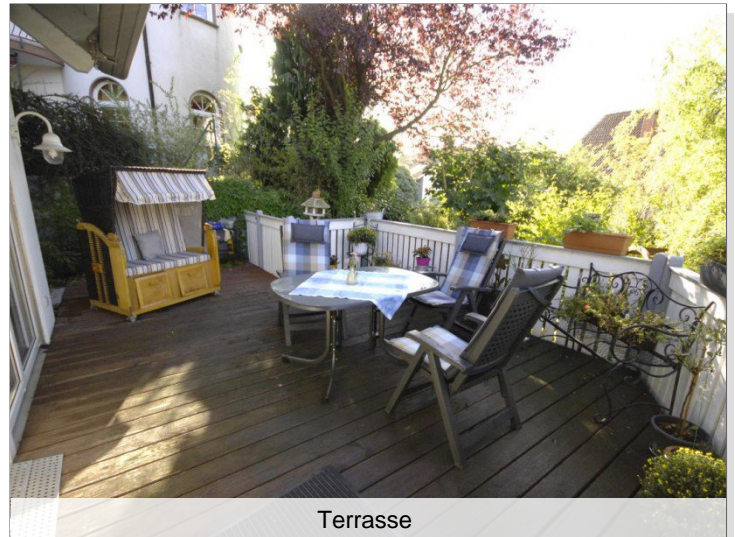
Objektbilder:



Seitenansicht



Küche EG



Terrasse



Wohnzimmer



Einliegerwohnung DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Reichelsheim
- > 8 Zimmer

- > 181,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1143



Zimmer DG

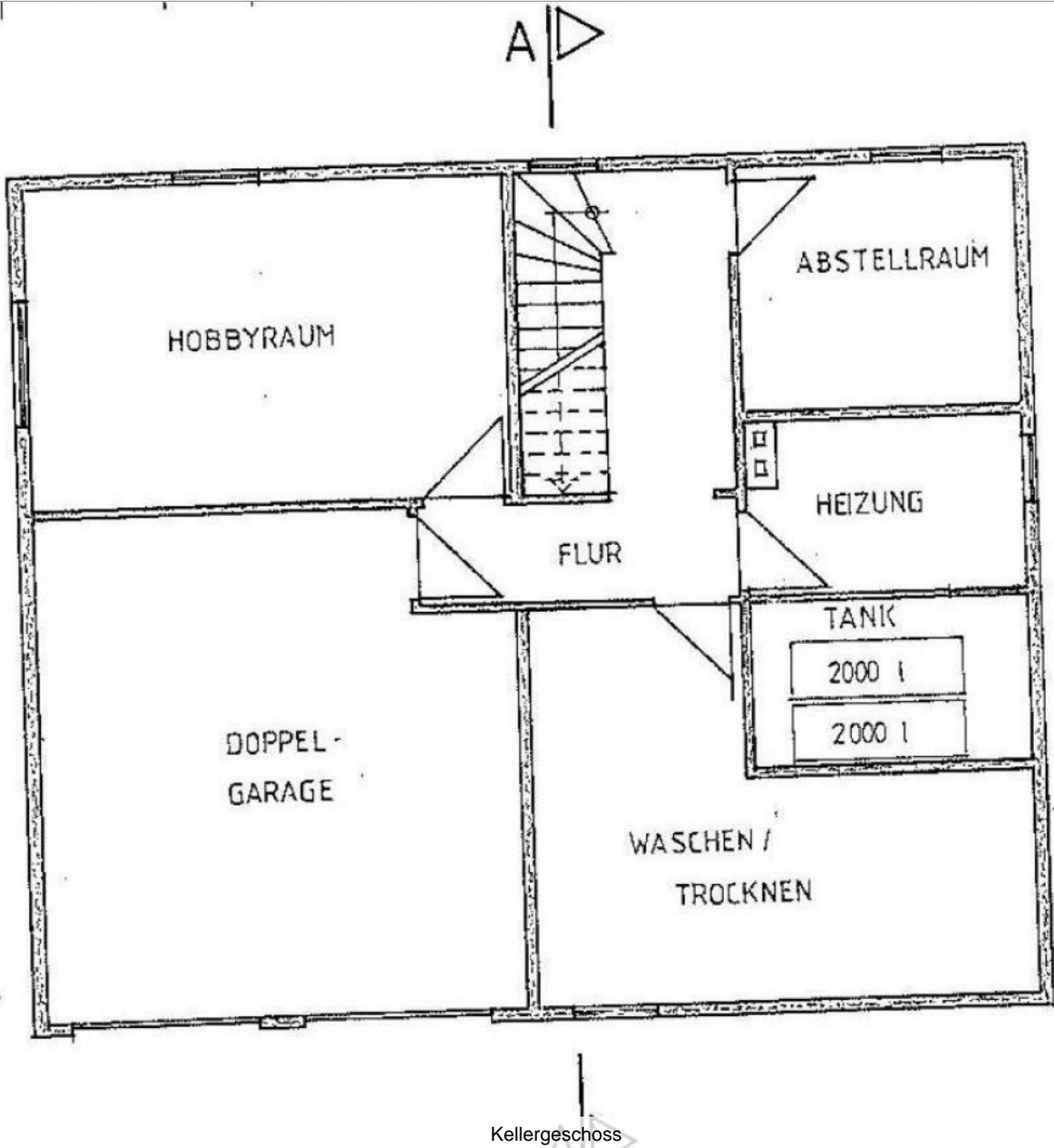


Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Reichelsheim
- > 8 Zimmer

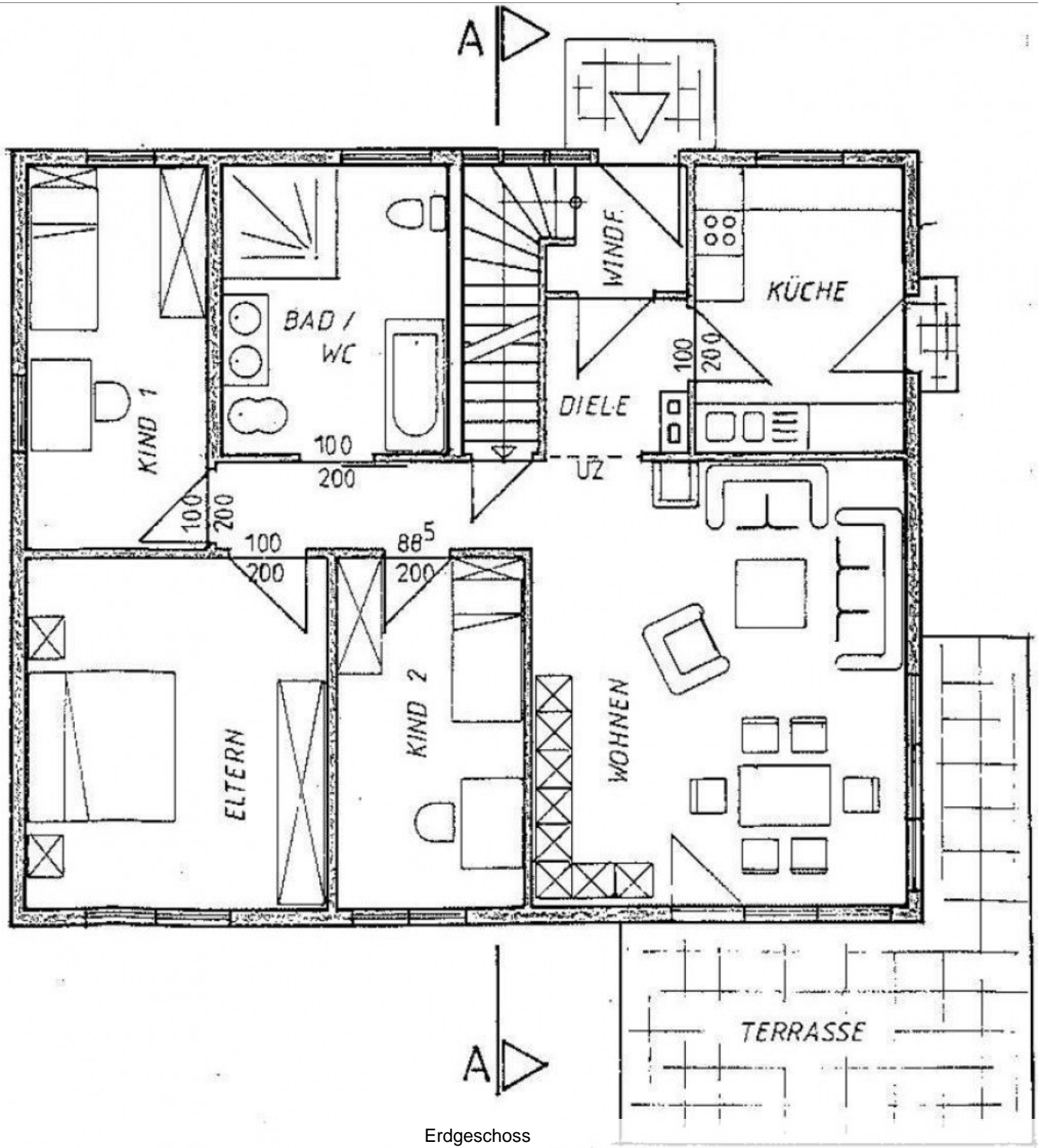
- > 181,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1143



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Reichelsheim
- > 8 Zimmer

- > 181,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1143

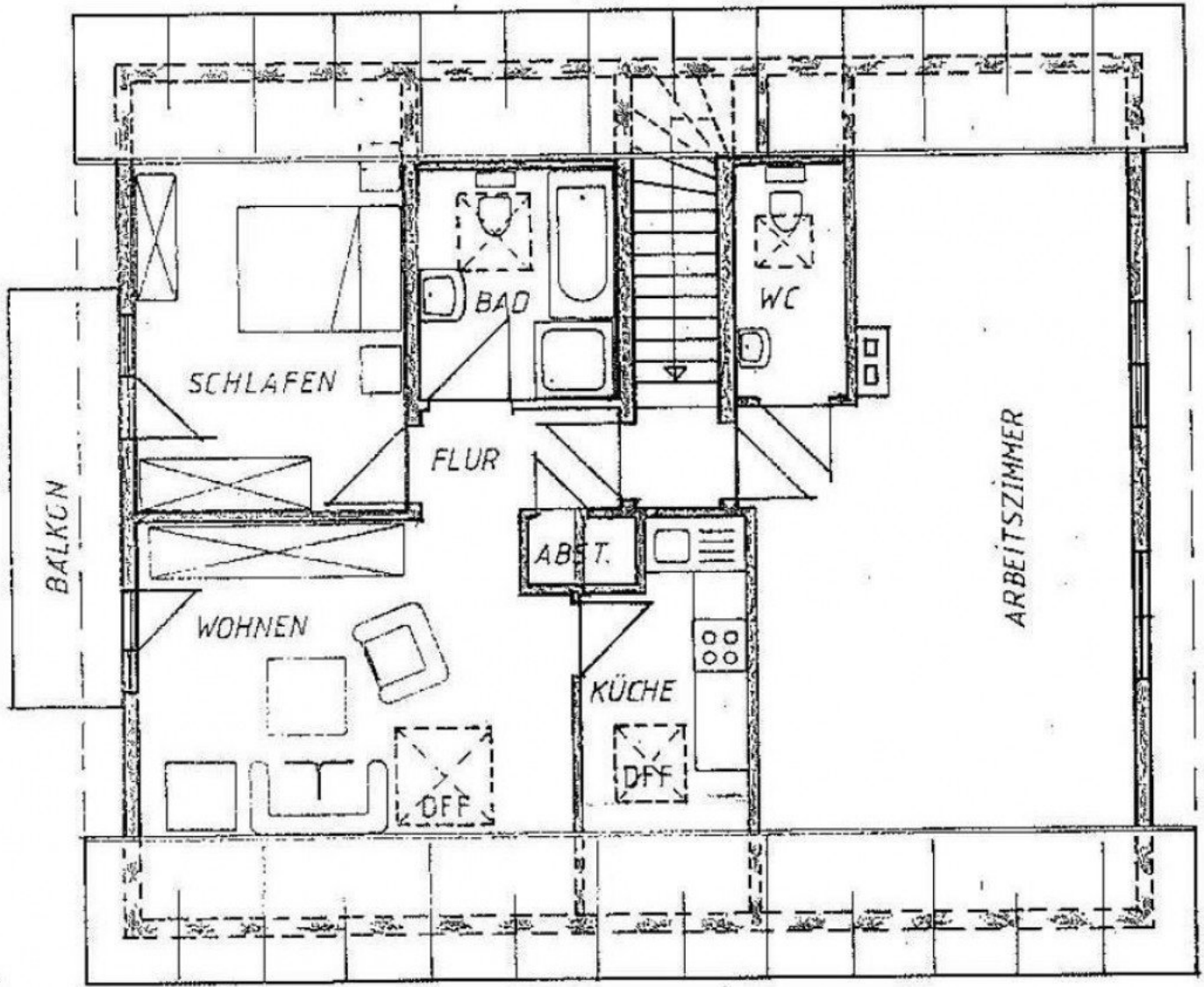


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Reichelsheim
- > 8 Zimmer

- > 181,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1143



Dachgeschoss

> Einfamilienhaus
> Reichelsheim
> 8 Zimmer

> 181,30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1143



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.