

EXPOSÉ

Gepflegtes Reihenmittelhaus vor den Toren Darmstadts



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 64380 Roßdorf

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 109 m²

Nutzfläche (ca.): 15 m²

Grundstücksfläche (ca.): 226 m²

Garage: ja

Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT
€ 435.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Reihenmittelhaus
> Roßdorf
> 4 Zimmer

> 109 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1302



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	64380 Roßdorf - Darmstadt-Dieburg
Baujahr	1973
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	109 m ²
Nutzfläche (ca.)	15 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	226 m ²
Kaufpreis	435.000,- €
Garage	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2023
Unterkellert	ja
teilbar ab (ca.)	109 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975% vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Hier haben Sie die Möglichkeit, ein gepflegtes, hochwertig ausgestattetes Reihenmittelhaus in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Roßdorf zu erwerben.

Im Erdgeschoss finden Sie die Diele, ein Gäste-WC sowie eine offene Wohnküche, die mit einer Einbauküche und einer praktischen Theke ausgestattet ist. Das großzügige Wohnzimmer verfügt über einen Kaminofen der Firma Jotul sowie den Zugang zu Ihrer Terrasse und dem attraktiv gestalteten Garten mit Wasserspiel und Sitzmöglichkeiten.

Obergeschoss: Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer, wobei eines über einen Balkon mit Blick in den Garten verfügt. Zudem finden Sie ein

Tageslichtbad mit Badewanne, eine Diele und Zugang zu dem gedämmten Dachboden.

Kellergeschoss: Das Kellergeschoss umfasst ein großzügiges Gästezimmer mit einer hochwertigen Infrarotkabine, einem Abstellraum, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Heizungsraum mit neuer Heizungsanlage.

Zusätzlich verfügt diese Immobilie über einen charmanten Vorgarten und einer Garage.

Ausstattung:

- heller Marmorboden im Eingangsbereich & Küche
- offene Einbauküche
- dreifachverglastes Hebeschiebeelement im Wohnzimmer
- Jotul Kaminofen
- Echtholzparkett im Wohn-/Essbereich & Schlafzimmer
- Mahagoni-Treppe zwischen EG & OG
- Glastreppentüranlage(Fallschutz)
- Schlafzimmer verfügt über einen Einbauschränk
- Infrarotwärmekabine
- neue Gastherme von Viessmann (2023)
- Wasseraufbereitung der Firma Reiser

Lagebeschreibung:

Ihr neues Zuhause liegt in ruhiger Lage von Roßdorf vor den Toren Darmstadts. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsverbindungen aus.

Durch den Bessunger Forst sind Sie in nur 10 Minuten in Darmstadt. Außerdem ist Roßdorf über drei Anschlussstellen an die B 26 angebunden (Anschluss in Darmstadt an die A 5 und A 67 sowie in Aschaffenburg an die A 3). Roßdorf ist Ausgangspunkt der B 38.

In Roßdorf gibt es mehrere Kindergärten und Schulen. Die gute Infrastruktur und die Nähe zu Darmstadt machen Roßdorf zu einem attraktiven Wohnort.

Die vielfältige Gastronomie und das bunte Vereinsleben sowie das Roßdörfer Dorffest sind über die Grenzen des Ortes hinaus bekannt.

Weitere Informationen über Roßdorf finden Sie auf der Homepage der Gemeinde: <https://rossdorf.de>

Sonstiges:

Falls Sie weitere Informationen zu diesem RHM mit Garage in Roßdorf benötigen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.legrum-immobilien.de | 06162-9165311

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Roßdorf
- > 4 Zimmer

- > 109 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1302



Objektbilder:



Blick in Garten



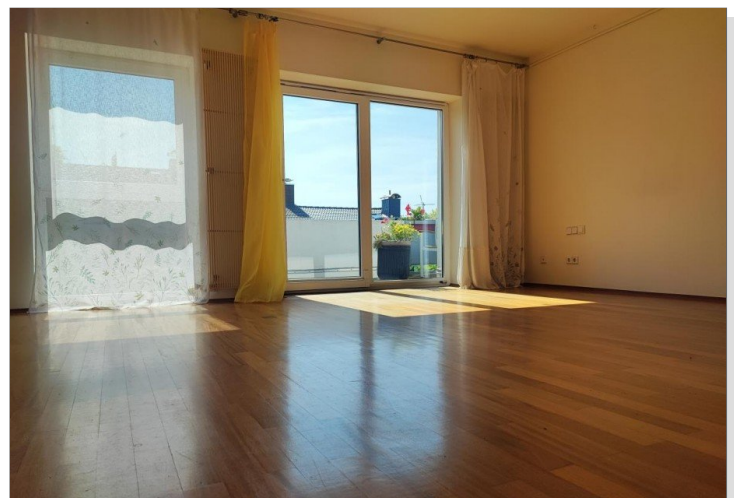
Terrasse| Garten



offene Küche



Schlafzimmer| Einbauschränk

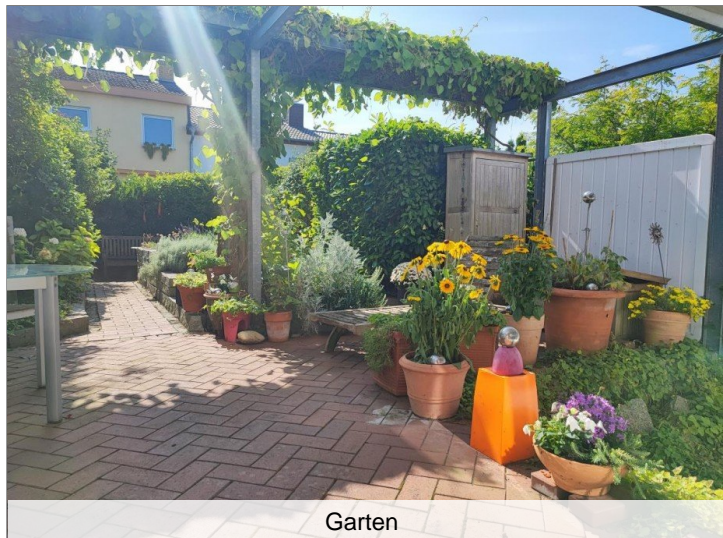


Schlafzimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Roßdorf
- > 4 Zimmer

- > 109 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1302



Garten



Diele OG



Treppenaufgang OG| Bad



Gartenansicht

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Roßdorf
- > 4 Zimmer

- > 109 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1302



Balkon OG



Außenansicht | Vorgarten

> Reihenmittelhaus

> Roßdorf

> 4 Zimmer

> 109 m² Wohnfläche

> Objektnummer: LU1302



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.