

EXPOSÉ

Großes Mehrgenerationenhaus mit 3 Garagen in Top-Lage



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 64750 Lützelbach-Seckmauern

Baujahr: 1968

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 280 m²

Gesamtfläche (ca.): 330 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.294 m²

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 3

VERKAUFT
€ 319.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Mehrfamilienhaus

> Lützelbach-Seckmauern

> 9 Zimmer

> 280 m² Wohnfläche

> Objektnummer: LU1129



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	64750 Lützelbach-Seckmauern
Baujahr	1968
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	280 m ²
Gesamtfläche (ca.)	330 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.294 m ²
Kaufpreis	319.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1978/1980
Anzahl der Einheiten	3
teilbar ab (ca.)	280 m ²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Wohn- / Schlafzimmer	3
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	5,95% vom Kaufpreis inkl. der MwSt. i. H. v. 19%

Objektbeschreibung:

In unserem neusten Immobilienangebot, erwartet Sie eine wunderbare Aussicht, eine ruhige Lage direkt am Waldrand und ein gepflegtes Ambiente mit viel Platz zum Wohnen. Ihr neues Zuhause wurde 1968 in massivbauweise errichtet und im Jahre 1979 nochmals aufgestockt, so dass Ihnen insgesamt drei ausgebaute Etagen mit 330 m² Wohn-/Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche mit Abstellraum, Tageslichtbad, Balkon

Als Mittelpunkt des wohnens im EG dient Ihnen die Diele. Von hieraus begeben Sie den großen Wohnbereich mit Zugang auf den Balkon, hier lassen sich die Weitsicht über Ort, Wiesen, Feldern und Wäldern genießen. Im Anschluss befindet sich das helle, großzügige Esszimmer mit Zugang zur Küche und dem Abstellraum. Ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne, komplettieren diese Wohnebene.

Untergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad

Über die massive Innentreppe gelangen Sie in das Untergeschoss, das durch die Hanglage, eine Ebene mit dem Gartenbereich bildet. Die großen Fensterfronten bieten Ihnen ein angenehmes Wohnambiente. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Kamin, eine Küche mit Abstellraum und ein Duschbad mit Fenster. Die Wohnebene hat auch einen separaten Außenzugang.

Dachgeschoss: 4 Zimmer, offene Küche, Abstellraum, 2 Bäder und große Dachterrasse

Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und ist als abgeschlossener Wohnbereich zu sehen. Ebenerdig begehen Sie über die Dachterrasse den länglichen Flur, von dem aus Sie die drei Schlafzimmer, sowie die zwei Tageslichtbäder begehen. Der Küchenbereich wurde zum Wohnzimmer hin offen gehalten. Im Wohnzimmer befindet sich ein großer massiv erbauter Kamin, für gemütliche Winterabende.

Im Außenbereich befinden sich ein gepflasterter Hof mit insgesamt drei Garagen, die Doppelgarage ist nochmals massiv unterbaut und bietet Ihnen drei Räume (Hobby, Wasch und Abstellraum) sowie ein kleines Duschbad. Der Garten wurde Terrassenförmig angelegt, so bietet Ihnen die Naturstein-Terrasse auf der Untergeschossebene genügend Platz für entspannte Abende mit der ganzen Familie.

Ausstattung:

- Doppeltverglaste Holzfenster
- Stäbchenparkett im Wohnbereich
- Diele und Treppe mit Marmorstein
- weiter Bodenbeläge variieren
- Viessmann Heizung| Heizöl/ Scheitholz
- Elektro- Öfen im DG
- Kamin im DG
- Doppelgarage mit Räumlichkeiten im UG/ Einzelgarage
- Balkon mit Südausrichtung
- Garten Terrassenförmig angelegt
- Porphyplatten auf der Terrassenebene
- Überdachte Grill-/Sitzecke

Lagebeschreibung:

Das großzügige Mehrgenerationenhaus befindet sich in ruhiger Lage am Waldrand von Lützelbach/ Seckmauern. Ansonsten ist Lützelbach/ Seckmauern ein kleiner idyllischer Ort im Odenwald. Sehr gute

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lützelbach-Seckmauern
- > 9 Zimmer

- > 280 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1129



Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Minuten in Wörth/Main oder in den Nachbarorten. Kindergarten und Grundschule sind im Ort. In nächster Umgebung befinden sich Wörth, Höchst, Michelstadt, Erbach, Miltenberg, Amorbach, Aschaffenburg und Darmstadt. Die Odenwaldtherme in Bad König ist nur ca. 12 km entfernt.

Sonstiges:

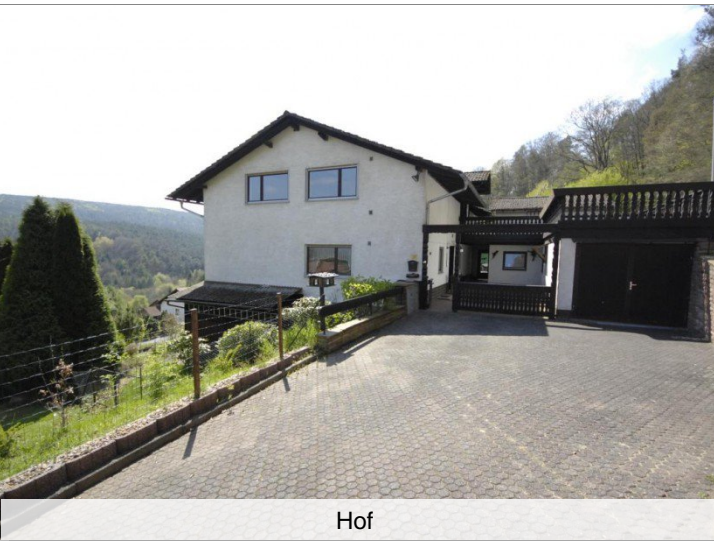
Weitere Details und die Anschrift zu dieser Immobilie erhalten Sie gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir beraten Sie gerne.

Weitere Immobilienangebote finden Sie auf www.legrum-immobilien.de

Objektbilder:



Terrasse



Hof



Diele



Wohnzimmer EG



Küche EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lützelbach-Seckmauern
- > 9 Zimmer

- > 280 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1129



Wohnzimmer UG



Wohnbereich DG



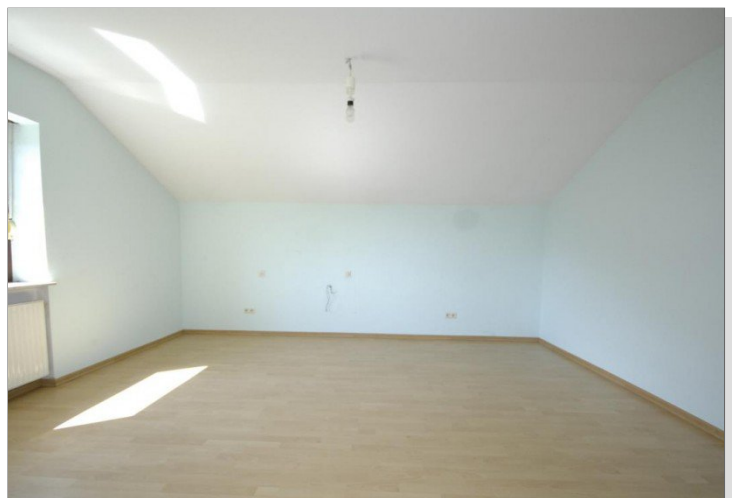
Außenbereich DG



Badezimmer DG



DG Wohnzimmer



Schlafzimmer DG

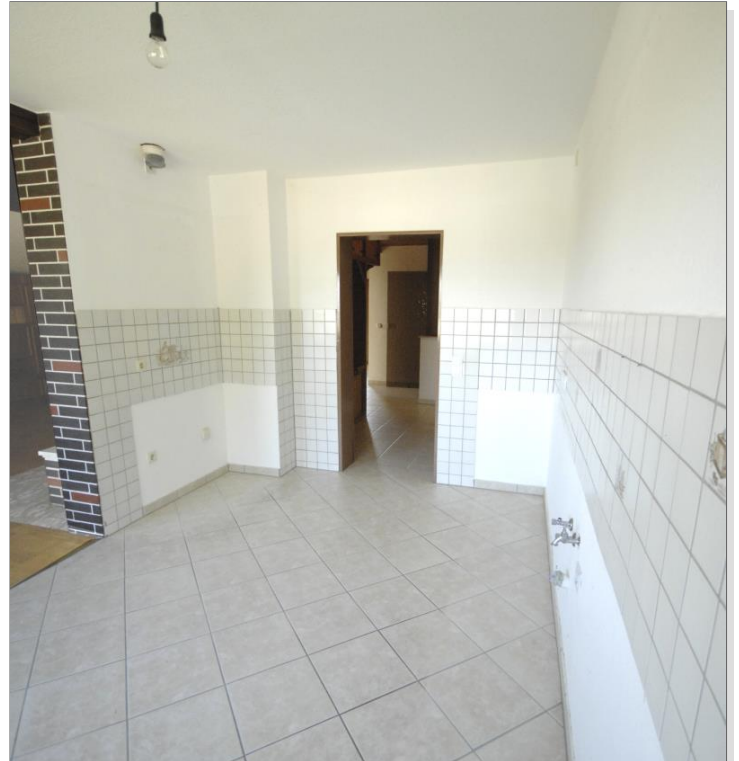
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lützelbach-Seckmauern
- > 9 Zimmer

- > 280 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1129



Terrasse



Küche DG



Flur UG

> Mehrfamilienhaus

> 280 m² Wohnfläche

> Lützelbach-Seckmauern

> Objektnummer: LU1129

> 9 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.