

EXPOSÉ

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in ruhiger, naturnaher Lage von Otzberg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 64853 Otzberg

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 143 m²

Gesamtfläche (ca.): 143 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 143 m²

Nebenkosten (ca.): 350,- €

Garage: ja

Kaltmiete
€ 1.300,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Etagenwohnung
> Otzberg
> 5 Zimmer

> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1337



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64853 Otzberg
Baujahr	1996
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	143 m ²
Gesamtfläche (ca.)	143 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	143 m ²
Kaltmiete	1.300,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2018
Anzahl der Einheiten	3
teilbar ab (ca.)	143 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	1.05.2026

Objektbeschreibung:

Diese großzügige und lichtdurchflutete 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 143 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Ober-Nauses, Am Hirtenberg, in einem gepflegten 3-Parteienhaus.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und wird ohne Kühlschrank und Spülmaschine vermietet - ideal, um Ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Das helle Wohnzimmer überzeugt mit seinem direkten Zugang zum Balkon und lädt zu entspannten Stunden mit Blick ins Grüne ein. Insgesamt stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, wobei eines ebenfalls über einen eigenen Balkon verfügt. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist funktional geschnitten, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Die Ausstattung umfasst geflieste Böden im Flur und in der Küche, während die übrigen Wohnräume mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet sind.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die die ruhige, naturnahe Umgebung zu schätzen wissen.

Ausstattung:

- Küche und Eingangsbereich gefliest
- Alle weiteren Wohnräume mit Laminat
- Küche exkl. Spülmaschine & Kühlschrank
- Balkonkraftwerk 800er Platte | 600er Leistung
- Bad mit Badewanne & Dusche
- Warmwasser mit Unterstützung von Solarenergie
- 2 Balkone
- Garage

Lagebeschreibung:

Die angebotene Wohnung befindet sich in attraktiver, ruhiger Wohnlage im Ortsteil Ober-Nauses der Gemeinde Otzberg - eingebettet in die reizvolle Naturlandschaft des Odenwaldes.

Die Straße "Am Hirtenberg" zeichnet sich durch ihre verkehrsarme und familienfreundliche Umgebung aus. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld mit viel Grün, fernab vom Trubel der Stadt. Die naturnahe Lage bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Städte. Die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den regionalen Verkehrsachsen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der Städte Darmstadt und Aschaffenburg, wodurch sich der Standort auch für Berufspendler hervorragend eignet.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zur historischen Veste

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Otzberg
- > 5 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1337



Otzberg, die nicht nur ein beliebtes Ausflugsziel darstellt, sondern auch die landschaftliche Attraktivität der Region unterstreicht.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und gleichzeitig guter Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktur - ideal für alle, die Lebensqualität im Grünen suchen.

Sonstiges:

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohngelegenheit in angenehmer Wohnlage - wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Legrum Immobilien 06162-9165311

Objektbilder:



Küche



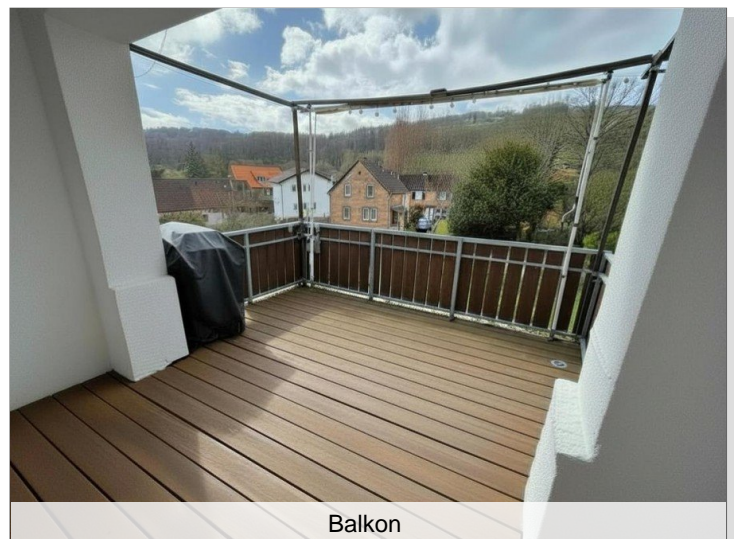
Büro



Kinderzimmer mit Balkon



Kinderzimmer



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Otzberg
- > 5 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1337



Schlafzimmer 1



Balkon am Wohnzimmer



Badezimmer

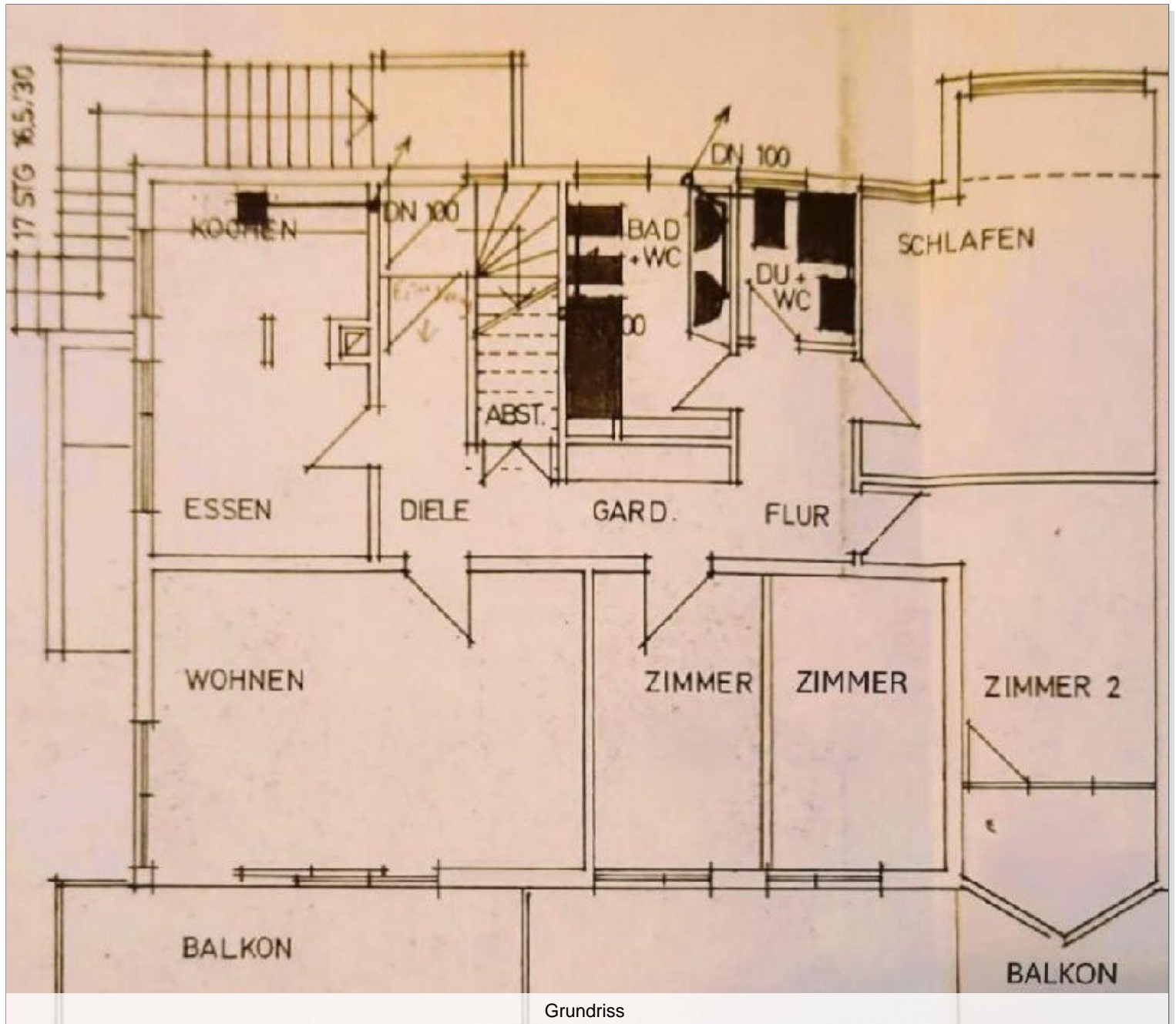


Garage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Otzberg
- > 5 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1337



> Etagenwohnung

> Otzberg

> 5 Zimmer

> 143 m² Wohnfläche

> Objektnummer: LU1337



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.