

EXPOSÉ

Haus mit 2 Wohneinheiten in Top-Lage von Fränkisch-Crumbach mit großen Obstbaumgrundstück



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64407 Fränkisch-Crumbach
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 199 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.670 m²
Etage: 2
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: Freiplatz

VERKAUFT
€ 399.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Einfamilienhaus
> Fränkisch-Crumbach
> 5 Zimmer

> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1240



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64407 Fränkisch-Crumbach
Baujahr	1967
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	199 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.670 m ²
Kaufpreis	399.000,- €
Etage	2
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1999
Anzahl der Einheiten	2
Gartenfläche (ca.)	1.000 m ²
Objekt ist vermietet	ja
teilbar ab (ca.)	199 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	2
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Flur	11
Flurstück	45/5
Provision für Käufer	2,975% vom Kaufpreis inkl. der MwSt. i. H. v. 19%

Objektbeschreibung:

Im idyllischen Fränkisch-Crumbach präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 197m² Wohnfläche, die in zwei Wohneinheiten aufgeteilt wurden.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen auf ca. 99m² eine zwei Zimmerwohnung mit Schlafzimmer, Diele, Küche, Bad und einem großen Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und Zugang zu Ihrem großen beheizten Wintergarten. Dieser kann komplett geöffnet werden und bietet Ihnen eine

Erweiterung ihres Wohnzimmers. Von hieraus gelangen Sie über ein paar Stufen auf Ihre Terrasse und in den traumhaften Garten.

Im Obergeschoß befindet sich eine vermietete drei Zimmerwohnung mit zwei Schlafzimmern, Küche, Bad und Wohnzimmer mit davorliegendem Balkon und toller Aussicht über den Ort. Über die Diele in der Wohnung gelangen Sie auf den Dachboden. Beide Wohnungen sind über einen gemeinsamen Eingangsbereich mit Treppenhaus verbunden. Hinter dem Haus befindet sich ein wunderschönes Obstbaumgrundstück mit Gartenhaus, das auch als Outdoor-Küche oder Grillhütte genutzt werden kann. Vor dem Haus befinden sich zwei PKW Stellplätze.

Ausstattung:

Diese Immobilie besitzt nicht nur eine schöne Raumaufteilung, sondern verfügt auch noch über eine helle und freundliche Wohnlichkeit. Die Räume sind großzügig gestaltet um im Wohnzimmer des Erdgeschosses befindet sich ein Kaminofen der Ihnen im Herbst und Winter mollige Wärme spendet. Die Aussenfassade und die Dachgescosdecke wurden 2010 komplett Vollwärme gedämmt. Eine neue Haustüre wurde ebenfalls eingebaut. Ansonsten verfügt Ihr neues Eigenheim über eine Öl-Zentralheizung (aus 1999) mit einem mit 7.000 Liter Aussentank. Warmwasser wird derzeit über Elektro-Boiler erzeugt. Das Haus befindet sich in einem altersbedingten Zustand und bedarf einer Renovierung.

Lagebeschreibung:

Ihr neues Zuhause liegt in traumhafter, direkter Felrandlage von Fränkisch-Crumbach. Fränkisch-Crumbach liegt im mittleren Odenwald an der Gersprenz, die bei Stockstadt in den Main fließt. Fränkisch-Crumbach grenzt im Norden an die Gemeinde Brensbach, im Osten und Süden an die Gemeinde Reichelsheim (beide im Odenwaldkreis) sowie im Westen an die Stadt Lindenfels (Kreis Bergstraße) und die Gemeinde Fischbachtal (Landkreis Darmstadt-Dieburg).

Autobahnen: A5, Darmstadt, 28 km, A5, Bensheim, 35 km, A5, Pfungstadt, 25 km

Beheiztes Freibad mit Beach-Volleyball-Feld, 2 Reitanlagen, Sportzentrum, Tennisplätze, Kinderspielplätze, zahlreiche Feste der Ortsvereine.

Sonstiges:

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Eigenheim mit diesem wunderbaren Grundstück präsentieren zu dürfen. Gerne können Sie uns jederzeit telefonisch unter 06162-9165311 erreichen um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fränkisch-Crumbach
- > 5 Zimmer

- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1240



Hausansicht



Wintergarten



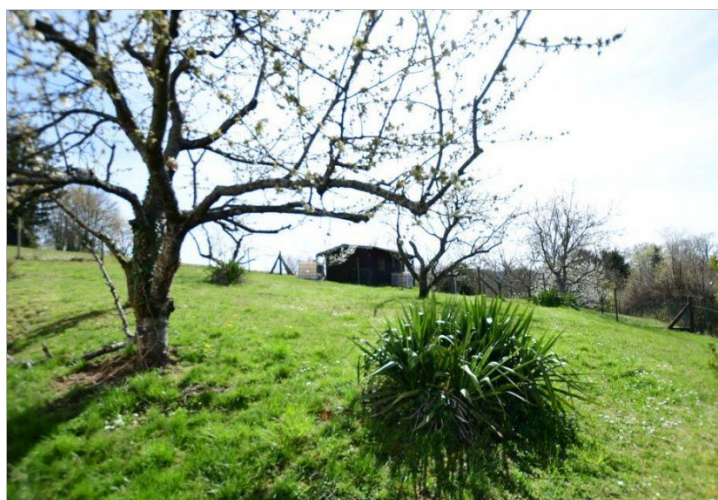
Ausblick



Gartenhütte



Kamin WZ



Blick in den Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fränkisch-Crumbach
- > 5 Zimmer

- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1240



Obstbaumgrundstück

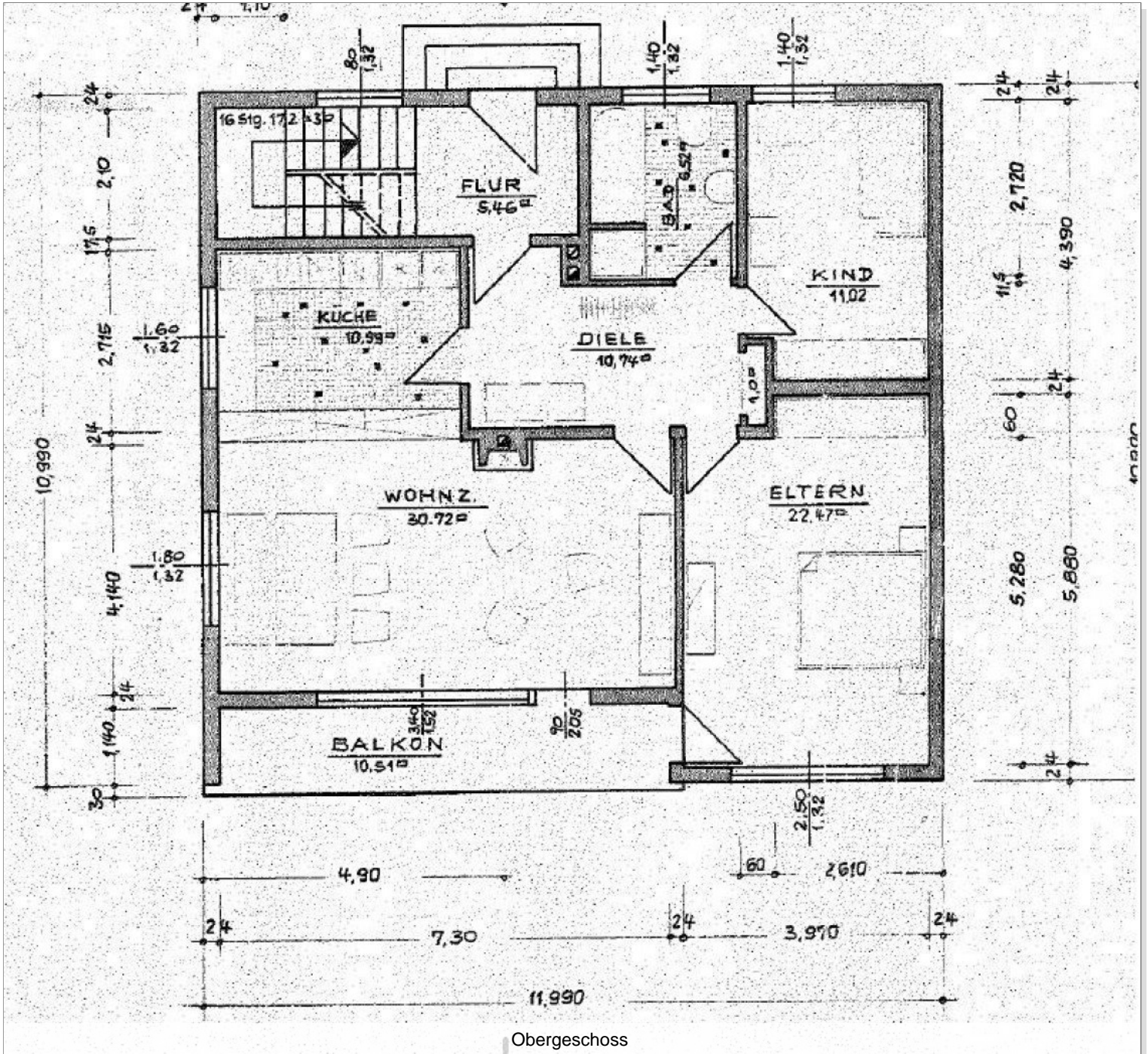


Hausansicht Gartenseite

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fränkisch-Crumbach
- > 5 Zimmer

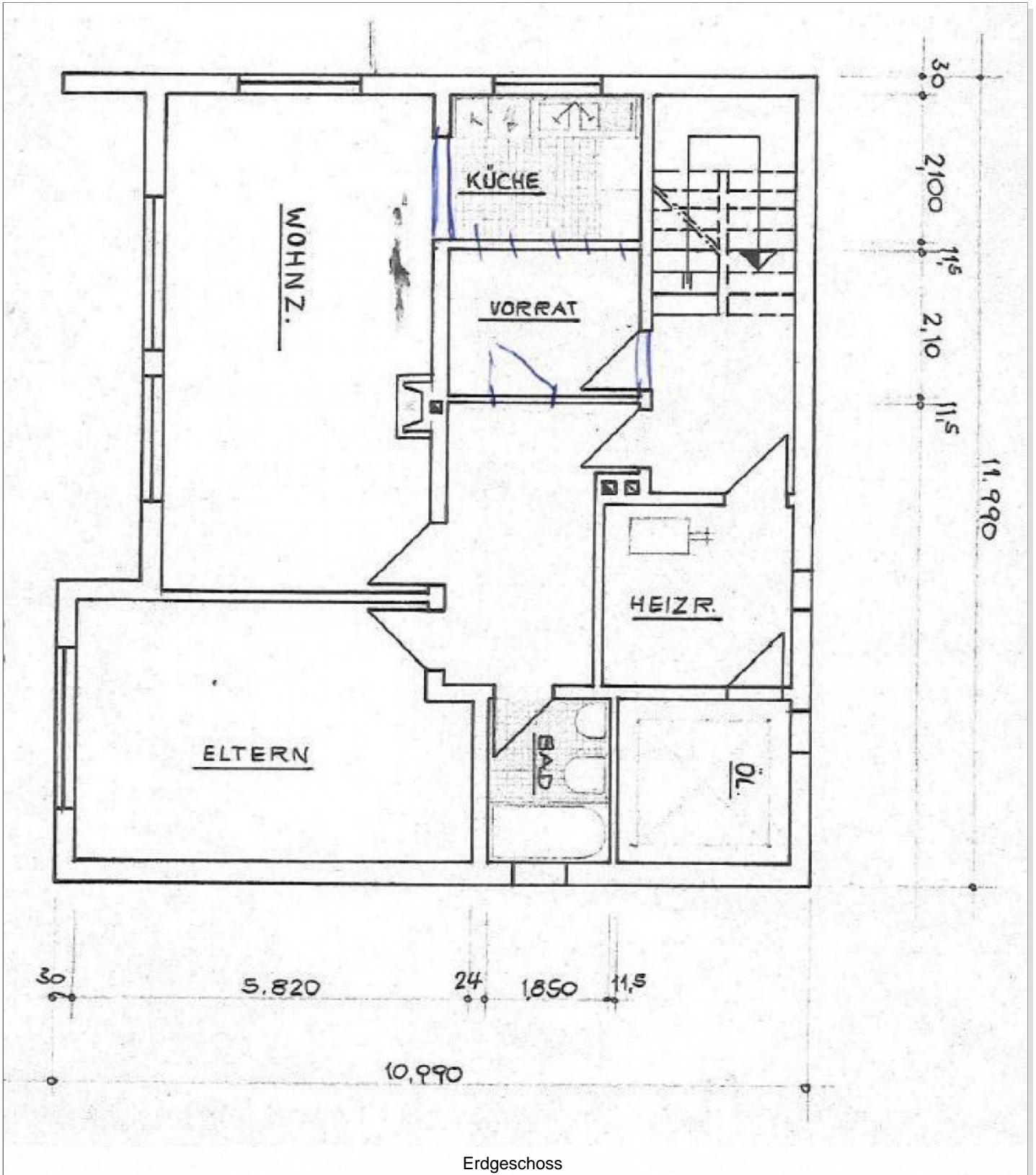
- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1240



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fränkisch-Crumbach
- > 5 Zimmer

- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1240



> Einfamilienhaus
> Fränkisch-Crumbach
> 5 Zimmer

> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1240



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.