

# EXPOSÉ

## Hier können Sie direkt einziehen...Gepflegte Doppelhaushälfte im Herzen von Erbach



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64711 Erbach  
Baujahr: 2000  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 125 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 165 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 97 m<sup>2</sup>  
Garage: ja

**VERKAUFT**  
**€ 169.000,-**

**Legrum Immobilien GmbH**

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

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

> Einfamilienhaus  
> Erbach  
> 5 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: LU1017



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64711 Erbach
Baujahr	2000
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	97 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	169.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	2000
teilbar ab (ca.)	125 m <sup>2</sup>
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
Flur	1
Flurstück	525/2
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	5,95% v.Kaufpreis inkl. der MwSt. in Höhe von 19%

## Objektbeschreibung:

Unser neuestes Immobilienangebot befindet sich in Erbach. In guter zentraler Lage steht unsere Doppelhaushälfte, welche Sie demnächst bewohnen können. Eine Wohnfläche von 125m<sup>2</sup> gilt es demnächst einzurichten. Im Erdgeschoss befinden sich ein Arbeits-/ Gästezimmer und ein Gäste WC sowie ein Heizungsraum und die Garage. Im

Obergeschoss steht Ihnen ein großes Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Bad mit Whirlpoolwanne zur Verfügung. Die abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche mit Speisekammer vervollständigen diese Ebene. Im Dachgeschoss sind zwei Schlafzimmer, ein Büro und ein zusätzliches Duschbad untergebracht.

## Ausstattung:

Das Haus wurde 2001 ohne Keller errichtet. Eine moderne Viessmann Öl-Zentralheizung versorgt das Haus mit Wärme. Holzfenster geben dem Haus viel Licht. Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen belegt. Das Dach ist mit Biberschwanz-Ziegeln eingedeckt und die Regenrinnen sind aus Kupfer. Das Haus ist komplett renoviert und sofort beziehbar.

## Lagebeschreibung:

Erbach ist die Kreisstadt des Odenwaldkreises und Zentrum der Elfenbeinschnitzkunst.

Die historische Residenzstadt der Grafen zu Erbach-Erbach bietet eine sehenswerte Altstadt, mit dem imposanten Barockschloss, Altem Rathaus, Orangerie und Lustgarten, historischem Städtel, prächtigem Marktplatz, spätbarocker Evangelischer Stadtkirche und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern.

Nette Cafés, gepflegte Restaurants, urgemütliche Gasthäuser und viele kleine Geschäfte komplettieren das Stadtbild.

Kulturelle Aushängeschilder von internationaler Bedeutung sind die Gräflichen Sammlungen Schloss Erbach und das Deutsche Elfenbeinmuseum.

## Sonstiges:

Hier müssen Sie schnell sein. Ein Haus in dieser Preisklasse gibt es nicht oft. Für nur 169.000EUR können Sie dieses Haus erwerben und im Alter sorgenfrei wohnen. Noch sind die Zinsen sehr günstig. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erbach
- > 5 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1017



Hausansicht



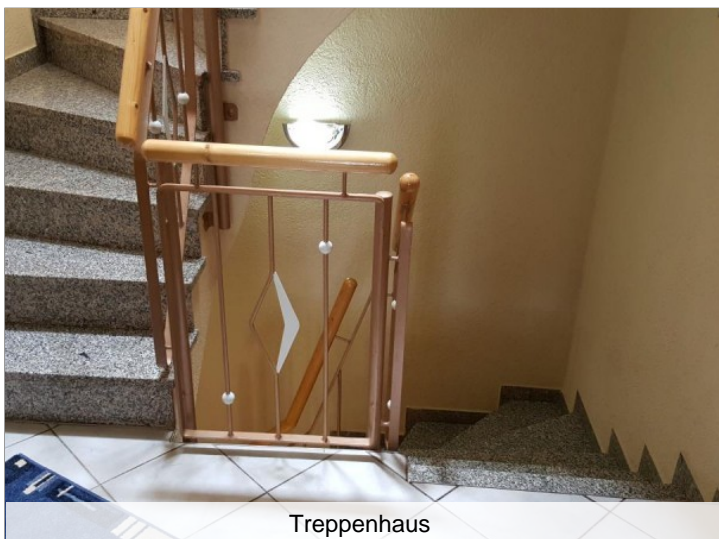
Wohnzimmer



Schlafzimmer EG



Esszimmer



Treppenhaus



Küche inkl. Einbauküche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erbach
- > 5 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1017



Bad mit Whirlpoolwanne



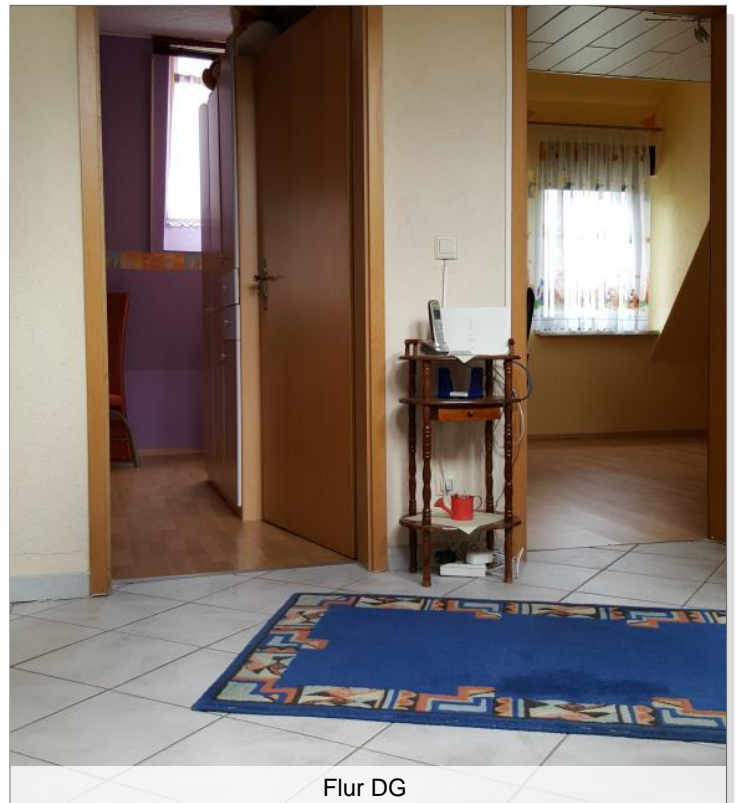
WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Flur DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erbach
- > 5 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1017



Schlafzimmer



Tageslichtbad mit Dusche



Flur DG



> Einfamilienhaus

> Erbach

> 5 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: LU1017



## 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.