

EXPOSÉ

Modern und außergewöhnlich. Das ist Ihre Neue Wohnung.



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 64750 Lützelbach
Baujahr: 1992
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 133,61 m²
Gesamtfläche (ca.): 133,61 m²
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 3
Garage: Anzahl 3

VERKAUFT
€ 175.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Maisonettewohnung
> Lützelbach
> 3 Zimmer

> 133,61 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1063



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	64750 Lützelbach
Baujahr	1992
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	133,61 m ²
Gesamtfläche (ca.)	133,61 m ²
Kaufpreis	175.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1992
teilbar ab (ca.)	133,61 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	5,95% v. Kaufpreis inkl. der MwSt. in Höhe von 19%

Objektbeschreibung:

Diese moderne 3 Zimmer Maisonettewohnung mit Ihren 133m² Wohnfläche liegt im 1. Obergeschoss eines freundlichen und ruhigen Mehrfamilienhauses in Lützelbach/ Seckmauern. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den sehr großzügigen und hellen Wohn-/ Essbereich. Als Blickfang und als Garant für entspannte Wohlfühlmomente wurde ein Kachelofen mit Sichtscheibe, fast mittig des Raumes eingebaut. Die offene Küche mit Tresen, lädt zum kommunikativen kochen mit Familie und Freunden ein. Neben der Küche befindet sich ein kleiner Abstellraum für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner, sowie ein Gäste WC mit Dusche. Über eine anschließende Diele gelangen Sie in das Hauptschlafzimmer mit großem Ankleideschrank. Das Gästezimmer befindet sich direkt nebenan.

Gegenüberliegend begehen Sie das geräumige Hauptbadezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche, sowie einen weiteren Abstellraum. Eine Wendeltreppe ermöglicht Ihnen den Zugang zu Ihrer Galerie. Der Dachbalkon mit Sicht ins Grüne hat ca. 10m² und wird über den Wohnbereich betreten. Hier steht einem gemütlichen Abend mit Blick auf dem Sonnenuntergang nichts entgegen. Nachträglich wurden auf dem Dachbalkon eine sehr hochwertige Markise eingebaut, die elektrisch von innen gesteuert werden kann. Ein Kellerraum, sowie eine Doppelgarage und ein Stellplatz komplettieren unser Angebot.

Ausstattung:

Küche: Einbauküche mit Tresen
Schlafzimmer: begehbare Ankleideschrank
Fußböden: Fliesen im Wohnbereich, Galerie und Schlafzimmer mit Auslegeware versehen
Heizung: Öl- Zentralheizung, hochwertiger Kaminofen
Fenster: 2-fach Isolierverglasung, Kunststoff weiß
Bäder: großzügiges Tageslicht Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, WC,
innenliegendes Duschbad mit Waschbecken und WC
Wände: Rohfaser weiß angelegt
Decken: offene Balkenkonstruktion, weiß angelegt
Außenbereich: Dachbalkon mit hochwertiger Markise, Keller, Doppelgarage, Stellplatz,

Lagebeschreibung:

Ihre neue Maisonettewohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße, so dass Sie in zwei Gehminuten den Feldrand erreichen. Ansonsten ist Lützelbach/ Seckmauern ein kleiner idyllischer Ort im Odenwald. Sehr gute 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 neu erbaute Odenwaldtherme in Bad König ist nur ca. 12 km entfernt.

Sonstiges:

Wir freuen uns darüber, Ihnen diese moderne Maisonettewohnung in einem persönlichen Termin vorzustellen. Gerne können Sie uns telefonisch unter 06162-9165311 erreichen.

Ihr Team von Legrum Immobilien

Objektbilder:

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Lützelbach
- > 3 Zimmer

- > 133,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1063



Wohn-/Essbereich



Wendeltreppe Galerie



Einbauküche



Galerieaussicht



Einbauküche



Ankleideschrank Schlafzimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Lützelbach
- > 3 Zimmer

- > 133,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1063



Gästezimmer



Dachbalkon



Badezimmer



Badezimmer

LEGRUM

IMMOBILIEN

06162 - 9165311

www.legrum-unterlauf-immobilien.de

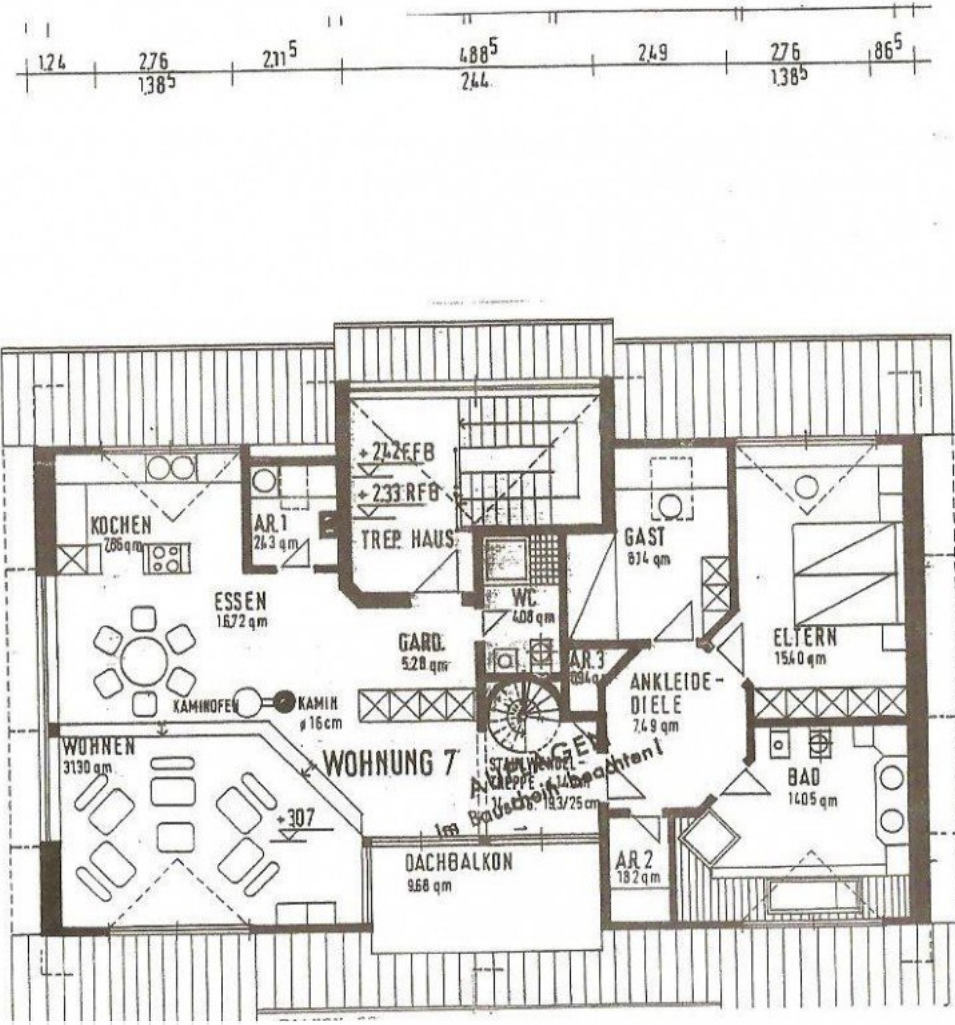
Legrum Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Lützelbach
- > 3 Zimmer

- > 133,61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1063



Grundriss unterer Bereich

> Maisonettewohnung

> 133,61 m² Wohnfläche

> Lützelbach

> Objektnummer: LU1063

> 3 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.