

EXPOSÉ

Moderne 2-Zimmerwohnung mit Dachloggia im Zentrum von Groß-Umstadt



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 64823 Groß-Umstadt
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 52,96 m²
Hausgeld (ca.): 211,01 €
Etage: 3
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1

VERKAUFT
€ 245.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Dachgeschosswohnung

> Groß-Umstadt

> 2 Zimmer

> 52,96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: LU1247



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	64823 Groß-Umstadt
Baujahr	1998
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	52,96 m ²
Kaufpreis	245.000,- €
Hausgeld (ca.)	211,01 €
Etage	3
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1998
Objekt ist vermietet	ja
teilbar ab (ca.)	52,96 m ²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	3,47 m ²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Flur	1
Flurstück	84/12
bezugsfrei ab	Die Wohnung ist vermietet
Provision für Käufer	2,975% vom Kaufpreis inkl. der MwSt. i. H. v. 19%

Objektbeschreibung:

Im Herzen von Groß-Umstadt befindet sich diese neu renovierte 2 Zimmer-Dachgeschosswohnung, mit gemütlicher Dachloggia und

Tiefgaragenstellplatz, in einer sehr gepflegten, ruhigen Wohnanlage. Über den Eingangsbereich begehen Sie das helle und großzügige Wohn-/ Esszimmer mit Zugang auf die Loggia. Der abgeschlossene Küchenbereich inkl. Einbauküche und ein kleiner Abstellraum für WA /Trockner, befindet sich im direkten Anschluss an das Wohnzimmer. Ihr Schlafzimmer und das moderne Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche schließen diesen ca. 53m² großen Wohlbereich ab. Als Lagerfläche steht Ihnen ein dazugehöriger Keller zur Verfügung, Fahrräder werden im gemeinsamen Fahrradkeller untergebracht. Der Tiefgaragen- Stellplatz befindet sich unterhalb der Wohnung.

Ausstattung:

Diese gepflegte Wohnanlage wurde 1998 in Marktplatznähe erbaut. Die Wohnhäuser sind jeweils in 6 Wohneinheiten eingeteilt, so dass sich eine kleine nette Gemeinschaft gebildet hat.

Diese gemütliche Wohnung ist derzeit vermietet und befindet sich im Dachgeschoss. Im Jahre 2015 wurden die 52,96m² Wohnfläche komplett renoviert/ saniert. Die Bodenbeläge in der kompletten Wohnung wurden erneuert. Somit ist das Schlaf-/ und Wohnzimmer mit Laminat ausgelegt worden und die Diele und das Badezimmer mit Feinsteinzeug in anthrazitgrau 60x60. Die Küche ist im Schachbrettmuster weiß / blau verlegt und mit einer weißen Einbauküche versehen.

Das Bad wurde neu und modern in anthrazit gestaltet. Die kompletten Zimmertüren wurden ausgetauscht, teilweise wurden die Fenster erneuert und in den Gauben mit elektrischen Rollläden versehen. Ebenso wurde die kleine Dachterrasse mit neuem Fliesenbelag versehen und abgedichtet. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung mit Erdgas.

Lagebeschreibung:

Groß-Umstadt liegt im südlichen Hessen am Rande des Odenwalds und des Rhein-Main-Gebiets.

Groß-Umstadt ist wirtschaftliches Mittelzentrum mit hohem Wohnwert, guter Infrastruktur und dem Ambiente der historischen Kleinstadt. Industrie- und Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Schulen, Banken und viele weitere Dienstleistungen bestimmen den Charakter der Stadt. Die Stadt verfügt über alle allgemeinbildenden Schulen sowie über ein Kreiskrankenhaus, ein Altenpflegeheim, ein Sportgelände und ein großes Erlebnis-Freibad. Genauso zeichnet sich Groß-Umstadt durch das gepflegte und sorgfältig sanierte Stadtbild, ein in der Region geschätztes Kulturprogramm, attraktive Feste und eine lange Tradition im Weinbau aus.

Über die gut ausgebauten Bundesstraßen B45 und B26 lassen sich die Autobahnanschlüsse Darmstadt an die A5 (ca. 23 km) sowie die Anschlussstelle Stockstadt an die A3 (ca. 17 km) erreichen. Zum Frankfurter Flughafen benötigt man z.B. 40 Minuten (25 Minuten außerhalb der Hauptverkehrszeiten). Eine moderne Bahnstrecke verbindet Groß-Umstadt direkt bis nach Frankfurt, wo auch der Flughafen

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Groß-Umstadt
- > 2 Zimmer

- > 52,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1247



in ca. 40 km Entfernung schnell erreicht ist. Busverbindungen in alle Richtungen komplettieren die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Sonstiges:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns doch einfach an unter 06162/9165311 oder schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin zu präsentieren.

Objektbilder:



Wohn u. Esszimmer



Bürobereich



Schlafzimmer



Küche



Dachterrasse

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Groß-Umstadt
- > 2 Zimmer

- > 52,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1247



Ausblick Dachterrasse, Garten



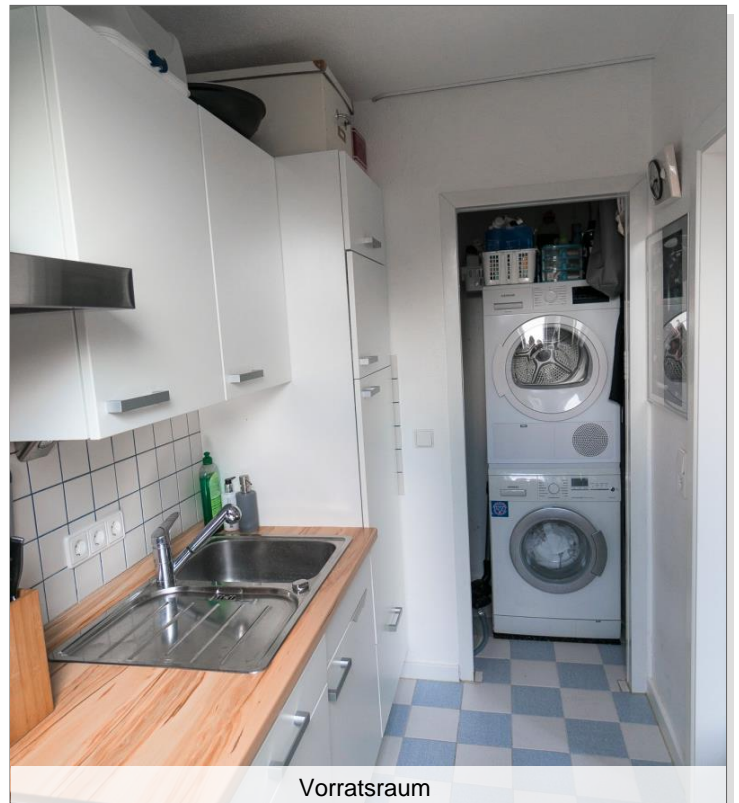
Ausgang Dachterrasse



Wohnanlage



Seitenansicht Wohnanlage

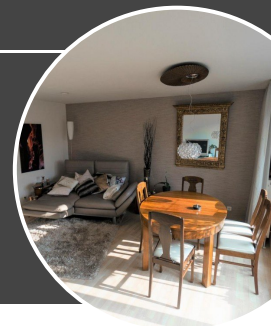


Vorratsraum

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Groß-Umstadt
- > 2 Zimmer

- > 52,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1247



Badezimmer Eingang

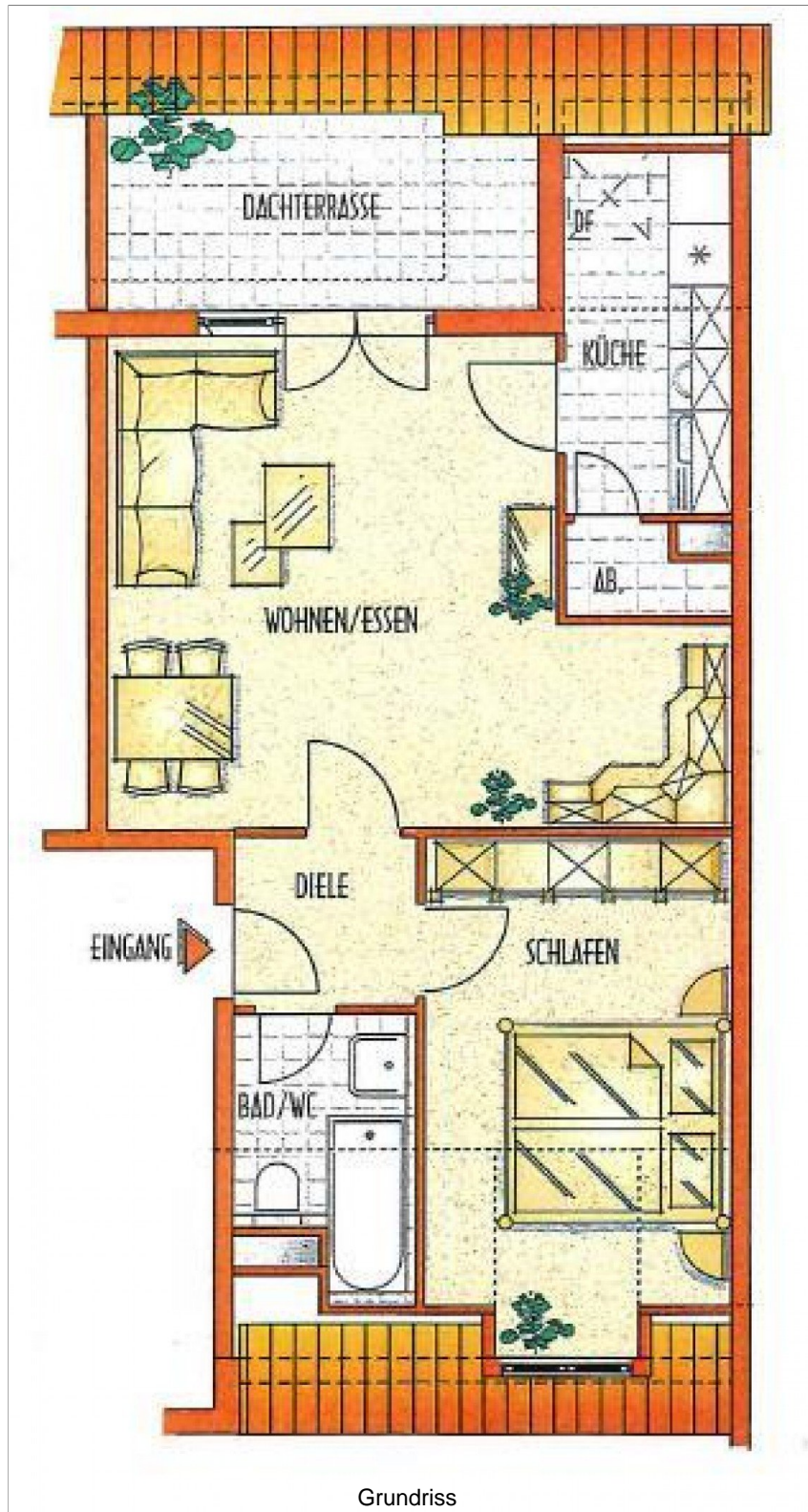


Badezimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Groß-Umstadt
- > 2 Zimmer

- > 52,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1247



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Groß-Umstadt
- > 2 Zimmer

- > 52,96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1247



Wohnfläche Wohnung 12:

Wohnen/Essen	23,58 m ²
Küche	4,81 m ²
Schlafen	13,40 m ²
Bad/WC	3,69 m ²
Diele	2,80 m ²
AB	1,21 m ²
Dachterrasse	3,47 m ²
Gesamtwohnfläche	52,96 m²

Wohnfläche

> Dachgeschosswohnung

> 52,96 m² Wohnfläche

> Groß-Umstadt

> Objektnummer: LU1247

> 2 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.