

EXPOSÉ

Moderne Penthouse- Wohnung mit großer Dachterrasse und hochwertiger Ausstattung



ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung

Adresse: 64405 Fischbachtal

Baujahr: 2023

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 136 m²

Anzahl Stellplätze: 1

Stellplatzart: Freiplatz

Freiplatz: Anzahl 1

Energieausweis Werteklasse: B

VERKAUFT
€ 569.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Penthousewohnung

> Fischbachtal

> 4 Zimmer

> 136 m² Wohnfläche

> Objektnummer: LU1279



Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	64405 Fischbachtal - Darmstadt-Dieburg
Baujahr	2023
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	136 m ²
Kaufpreis	569.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2023
Anzahl der Einheiten	7
Unterkellert	ja
teilbar ab (ca.)	136 m ²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	36,76 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Dielen
Heizung	Fußbodenheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Diese exklusive 4-Zimmer Penthouse-Maisonettewohnung bietet Ihnen auf ca. 136m² Wohnfläche, einen wunderbaren Rückzugsort zum wohnen und wohlfühlen. Die Wohnung verfügt auf jeder Ebene über einen eigenen Eingangsbereich, der mit dem Fahrstuhl erreichbar ist. Im unteren Bereich der Wohnung befindet sich ein Duschbad und zwei Schlafzimmer, eine moderne Treppe führt Sie nach oben in den großzügigen Wohnbereich der den Mittelpunkt der Wohnung präsentiert.

Das offene Wohn/Esszimmer bietet Ihnen einen Zugang auf die große Dachterrasse. Die offene Küche befinden sich direkt im Anschluss und bietet Ihnen Stellfläche für eine Kücheninsel. Die Wohnräume wurden mit großen Fensterelementen versehen. Hinzu kommen ein weiteres Schlafzimmer, das Masterbad sowie ein Gäste-WC.

Die Wohnung ist bereits komplett mit Malervlies tapeziert und gestrichen und im gesamten Wohnbereich und in den Bädern sind Halogenspots eingebaut.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum und die Nutzung des gemeinsamen HWR. Die kleine Wohnanlage verfügt über einen Aufzug. Ein PKW Stellplatz kann zusätzlich für 9.900EUR erworben werden.

Ausstattung:

Ausstattung:

- o Massivholzparkett
- o Einbauspots
- o komplett mit Malervlies tapeziert und gestrichen
- o Heizung - Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- o Hochwertige, großformatige Steinzeugfliesen in den Bädern
- o begehbare Duschen mit Rainshower
- o moderne Badmöbel & Spiegelfläche
- o 3-fach verglaste Kunststofffenster
- o Außenjalousieanlagen, elektrisch an den großen Wohnraumfenstern
- o Elektrische Rollläden (gedämmt) an den übrigen Fenstern
- o Rollstuhlgerechte Aufzugsanlage
- o Allgemeinflächen rollstuhlgerecht
- o Video- Sprechanlage
- o eigener Kellerraum
- o gemeinsamer Waschmaschinenraum

Lagebeschreibung:

Die kleine Wohnanlage liegt in einem absolut ruhigen Wohnbaugebiet, ca. 100 m von der Hauptdurchgangsstraße von Niedernhausen.

Die Süd-West-Ausrichtung bietet einen Blick von allen Wohnungen auf das Schloss Lichtenberg.

(im Winter auch Sicht auf das Bollwerk)

Alles ist zu Fuß zu erreichen.

Fischbachtal - Niedernhausen, die Zentralgemeinde der Odenwaldortsgemeinschaft

Fischbachtal, gelegen um das Schloss Lichtenberg, mit den Gemeinden: Niedernhausen, Billings, Meßbach, Nonrod, Steinau, Lichtenberg

Niedernhausen/Fischbachtal liegt mitten in der Natur in einer Randlage zur Metropolregion

Rhein-Main, mit ca. 1.100 Einwohnern und ist der größte Ortsteil. Er wurde 1256

urkundlich erstmals erwähnt und ist Sitz von der Gemeindeverwaltung. Grundschule,

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Fischbachtal
- > 4 Zimmer

- > 136 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1279



Kindergarten, Bürgerhaus, Sportplatz, evangelische Kirchen, Friedhof, etc. sind vor Ort.
Überragt wird die Gemeinde Fischbachtal vom weithin sichtbaren Schloss Lichtenberg, mit Bollwerk als kulturellen Mittelpunkt mit Heimat- und Landschaftsmuseum.
Viele ausgewiesene Wanderwege mit reizvollen Ausblicken durchziehen das gesamte Gebiet und erschließen wenig berührte Landschaftsteile.
Über die regionalen Grenzen hinaus sind die "Lichtenberger Schloßkonzerte" bekannt.
In Niedernhausen gibt es ein reges Vereinsleben mit Sportverein, wie Fußball, Tischtennis, Angelverein, Feuerwehr, Kultur- und Fördervereine, Laienspielgruppe, Gesangverein, Schützenverein, Seniorenclub, Obst- und Gartenbauverein, Posaunenchor, etc.
Fischbachtal hat eine große Zahl von Kulturveranstaltungen.
In jedem Gemeindeteil gibt es gepflegte Gastronomie und Unterkünfte

Objektbilder:



Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Fischbachtal
- > 4 Zimmer

- > 136 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1279



Badezimmer



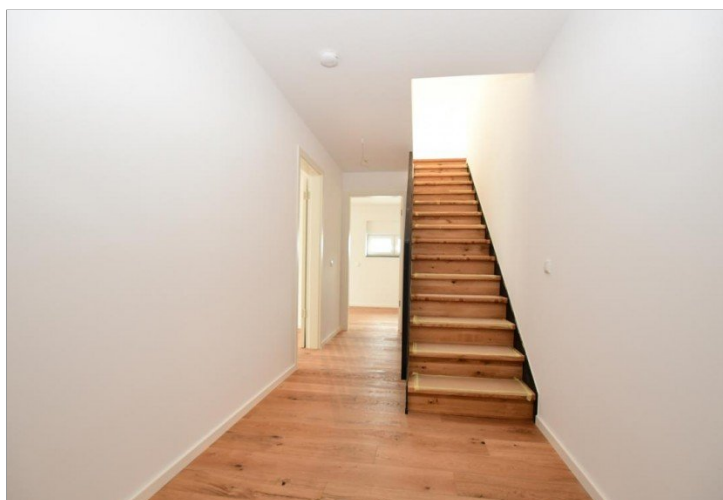
Kinderzimmer/ Büro



Badezimmer



Kinderzimmer| Büro



Treppenaufgang

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Fischbachtal
- > 4 Zimmer

- > 136 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1279



Dusche mit Rainshower



Gäste-WC



begehbare Dusche



Diele OG

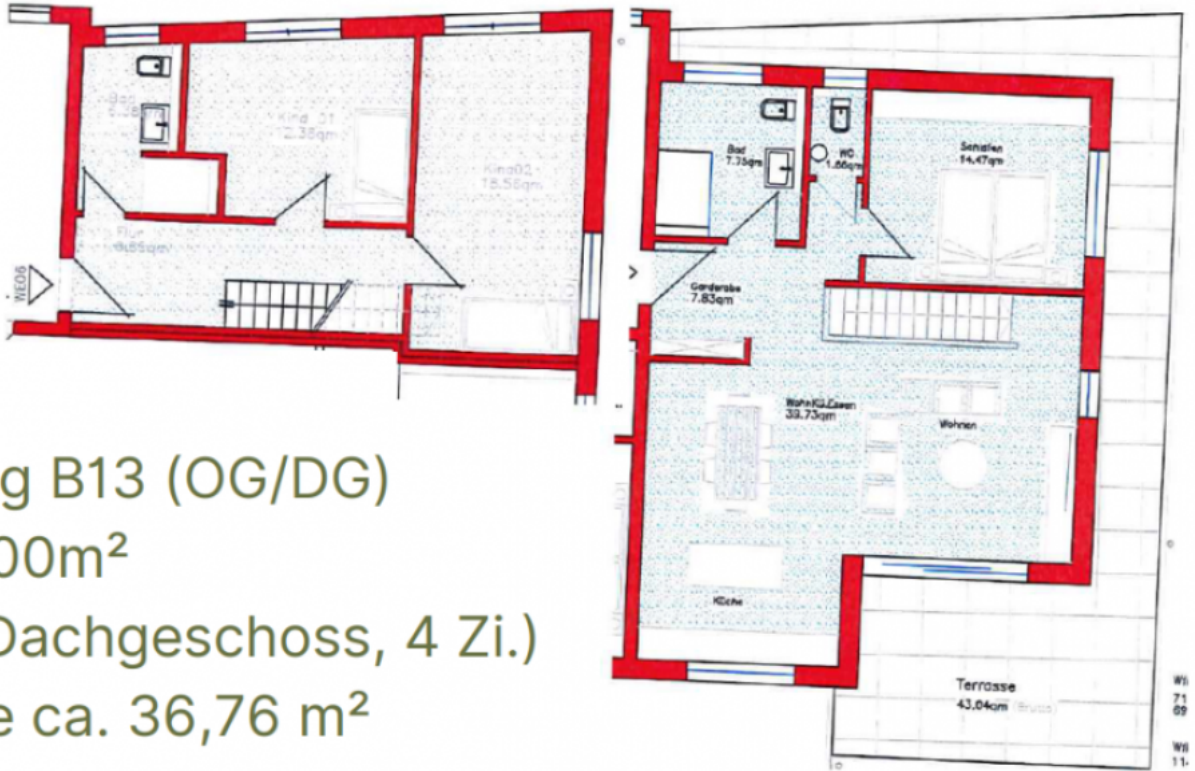
Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Fischbachtal
- > 4 Zimmer

- > 136 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1279



NEUBAUPROJEKT FISCHBACHTAL VOM APARTEMENT BIS ZUM PENTHOUSE



Wohnung B13 (OG/DG)
ca. 136,00m²
(Ober-/Dachgeschoss, 4 Zi.)
Terrasse ca. 36,76 m²

Grundrisse

> Penthousewohnung

> 136 m² Wohnfläche

> Fischbachtal

> Objektnummer: LU1279

> 4 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.