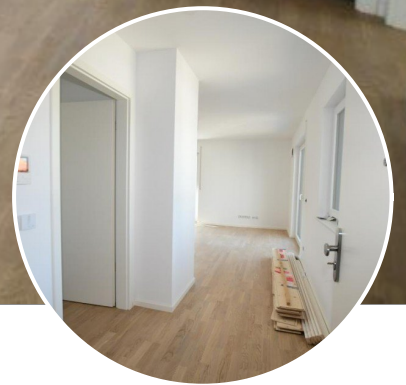


# EXPOSÉ

## Neubau Erstbezug Moderne 3 Zimmerwohnung mit EBK, Balkon u. PKW Stellplatz



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 64823 Groß-Umstadt  
Baujahr: 2021  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 70,43 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 150,- €  
Warmmiete (ca.): 960,- €  
Etage: 1  
Anzahl Stellplätze: 1

**VERMIETET**  
**€ 810,-**

**Legrum Immobilien GmbH**

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

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

> Etagenwohnung  
> Groß-Umstadt  
> 3 Zimmer

> 70,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: LU1232



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64823 Groß-Umstadt
Baujahr	2021
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,43 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	810,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Warmmiete (ca.)	960,- €
Etage	1
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2021
teilbar ab (ca.)	70,43 m <sup>2</sup>
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8 m <sup>2</sup>
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Dielen
Heizung	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug

## Objektbeschreibung:

Es erwartet Sie eine lichtdurchflutete neue 3-Zimmer Wohnung mit ca. 71m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die geräumige und helle Wohnung verfügt über einen offenen Wohn-Ess-Bereich mit integrierter Küche (EBK). Dieser erstreckt sich über ca. 31m<sup>2</sup>. Von hier aus kommen Sie auf den großen Balkon mit ca. 8,00m<sup>2</sup>. Bodentiefe Fenster spenden der Wohnung viel Licht. Zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und WC und ein HWR mit WM-Anschluß komplettierten die Wohnung. Die Fußböden sind mit Parkettboden ausgelegt, Bad und Küche sind gefliest, die Wände sind mit Malerflies tapeziert. Die Wohnung ist mit der neuesten und modernsten Technik ausgestattet und verfügt über eine automatische Entlüftung und eine Kühlung für den Sommer, ein Verkabelung CAT7 für's Internet gehört auch dazu. Die Fenster verfügen alle über Rollläden. Eine

Video-Sprechanlage schützt Sie vor ungebetenen Gästen. Ein überdachter PKW Stellplatz im Hof gehört zur Wohnung dazu. Die Wohnung ist ab dem 01.08.21 zu vermieten.

## Ausstattung:

Ausstattungsmerkmale der neuen 3-Zimmer Wohnung in Groß-Umstadt:

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion/Sommer
- Parkettböden Wohn- u. Schlafbereich
- Einbauküchen mit Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierfach, Cerankochfeld, Dunsthaube mit Filterfunktion, Spüle
- Satellitenanlage für TV
- Datenkabel (CAT/7)
- Elektrische Raumlüftung
- 3-Fach Verglaste Fenster mit Rollläden
- Heizung umweltfreundlich und energiesparend mittels Luftwärmepumpe
- Bad u. Küche gefliest
- Balkon
- Helle Räume durch bodentiefe Fenstern
- Jeder Raum verfügt Multimedia-Anschlüsse
- Video-Sprechanlage
- PKW Stellplatz überdacht
- Bad Vollaustattung mit zusätzlichem elektrischen Badheizkörper/Handtuchrocknerfunktion, Spiegelschrank, WC Ausstattung u. WM-Anschluß
- HWR mit WM-Anschluß
- 5 min zu Fuß bis Bahnhof
- 10 min zu Fuß bis Stadtmitte
- Bushaltestelle 3 min

## Lagebeschreibung:

Groß-Umstadt ist wirtschaftliches Mittelzentrum mit guter Infrastruktur. Hier begegnet Ihnen ein hoher Wohnwert mit dem Ambiente einer historischen Kleinstadt.

Ein gepflegtes und sorgfältig saniertes Stadtbild und vielfach prämiertes Wein bestimmen den Charakter der Stadt. Hier erleben Sie Gemütlichkeit und ruhige Erholung in der Natur, Unterhaltung bei Festen und Märkten, Sehenswertes beim Rundgang durch die Stadt und Schmackhaftes bei Weinproben oder in ansprechenden Weinlokalen und Restaurants. Wer einmal den Sonnenuntergang in den Umstädter Weinbergen erlebt, sich die malerische Altstadt angesehen oder ein Gläschen Umstädter Wein genossen hat, dem wird es ohnehin schwer fallen dem Charme Groß-Umstadt's zu widerstehen.

Andererseits hat sich Groß-Umstadt in den vergangenen Jahren weiterentwickelt und eine moderne Infrastruktur aufgebaut. Neue Bau- und Gewerbegebiete sorgen für Wachstum und wirtschaftliche Leistungskraft und steigern die Bedeutung von Groß-Umstadt als Einkaufsstadt. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie Darmstadt, Aschaffenburg, Frankfurt, Offenbach oder den Odenwald. In Groß-Umstadt leben ca. 21.300 Einwohner. Unter anderem gibt es 12

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Groß-Umstadt
- > 3 Zimmer

- > 70,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1232



Kindergärten, 1 Waldkindergarten, 1 Waldorf-Kindergarten, 2 private Krabbelstuben, 3 Einrichtungen "Betreuende Grundschule", Kinder- und Jugendzentrum, 1 Freizeitbad mit 3 Becken und eine komplette medizinische Betreuung in Arztpraxen und im Krankenhaus.

## Sonstiges:

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin zu präsentieren. Sie erreichen uns unter 06162-9165311.

Gerne bewerten wir auch Ihre Immobilie und erstellen Ihnen eine umfassende Wertermittlung mit Marktanalyse. Wir freuen uns darauf, Sie unverbindlich in einem ersten Termin zu beraten, sprechen Sie uns gerne an!

## Objektbilder:



Schlafzimmer 1



Eingangsbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer 2

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Groß-Umstadt
- > 3 Zimmer

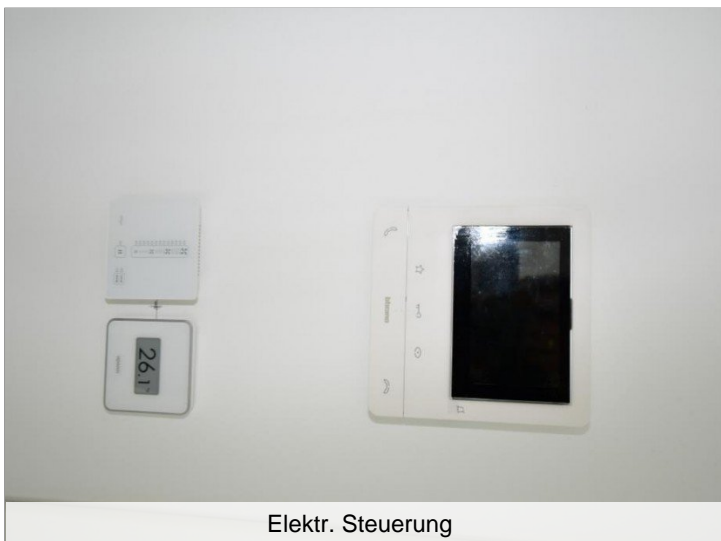
- > 70,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1232



Duschbad



HWR



Elektr. Steuerung





- > Etagenwohnung
- > Groß-Umstadt
- > 3 Zimmer

- > 70,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1232



## 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.