

EXPOSÉ

Provisionsfrei für die Käufer - Stilvolles wohnen vor den Toren Darmstadt's



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 64853 Otzberg
Baujahr: 2015
Zimmerzahl: 11
Wohnfläche (ca.): 356,81 m²
Nutzfläche (ca.): 86,89 m²
Gesamtfläche (ca.): 443,70 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 96,40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.007 m²

VERKAUFT
€ 939.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Mehrfamilienhaus
> Otzberg
> 11 Zimmer

> 356,81 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11LU1274



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	64853 Otzberg
Baujahr	2015
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	356,81 m ²
Nutzfläche (ca.)	86,89 m ²
Gesamtfläche (ca.)	443,70 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	96,40 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.007 m ²
Kaufpreis	939.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2015
Anzahl der Einheiten	3
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
teilbar ab (ca.)	356,81 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	3
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
WC	3
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Dielen
Befeuerung	Elektro
Swimmingpool	ja
klimatisiert	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Wir präsentieren Ihnen hier eine außergewöhnliche Immobilie mit Sinn für exklusive Details, die alle Belange des Lebens unter einem Dach

abbilden kann. Die ca. 260m² Wohnfläche befindet sich auf drei Ebenen, die über das moderne Treppenhaus sowie über den Fahrstuhl erreichbar sind.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen viel Platz und einen Zugang auf Ihre Terrasse, in den Garten und in das innenliegende Schwimmbad.

Die Aufteilung des Wohnbereichs ist wie folgt:

großer Eingangsbereich, Wohn-/Esszimmer mit davorliegender Terrasse und einem wasserführendem Kamin sowie einer Klimaanlage, offene Küche mit Einbaubackofen, Wärmeschublade sowie einer großen Kochinsel mit Modulkochfeldern (Wok, Muldenlüfter, Teppan Yaki, Induktionskochfelder), anschließender Vorratsraum (beidseitig begehbar), Gäste-WC & Zugang zum Aufzug

OG: Fahrstuhlzugang, große Diele, 2 Schlafzimmer mit eigenem Balkon, ein Ankleideraum, Masterbad mit Doppelwaschtisch, WC und begehbarer Dusche sowie ein Anschluss für die Wärmekabine, separates WC

DG: Fahrstuhlzugang, großzügige Diele, zwei große Schlafzimmer, zwei Abstellzimmer, Badezimmer mit Dusche, HWR,

UG: Zugang Fahrstuhl, Schwimmbad (Becken 3,5x6 m mit 2 Ebenen), Gegenstromanlage, Schwalldusche, Massagedüsen, Heizung, elektrischer Rollladen, Poolbeleuchtung mit Farbwechsel, Anschluss für die Sauna, Dusche, WC, Zugang in den Garten über die große Fensterfront, zwei Technikräume für Heizung & Schwimmbadtechnik

Zusätzlich bietet Ihnen diese Immobilie zwei Einliegerwohnungen, die derzeit vermietet sind.

Einliegerwohnung im Erdgeschoss ca.44m² Wfl.
Wohnzimmer, Küche, Tageslichtbad mit Dusche, Schlafzimmer, kleine Terrasse,

Einliegerwohnung im Obergeschoss ca.54m²Wfl.
Diele, Flurbereich, Schlafzimmer, Duschbad, Wohnzimmer mit offener Kochnische und großen Balkon

In den Plänen wurde eine Zusammenführung der Einliegerwohnungen in den Hauptwohnbereich berücksichtigt.

Ausstattung:

Wohnambiente:

- hochwertige Einbauküche mit Einbaubackofen, Wärmeschublade sowie einer großen Kochinsel mit
- Modulkochfeldern (Wok, Muldenlüfter, Teppan Yaki, Induktionskochfelder)
- Bewegungsmelder auf allen Dielen und im Treppenhaus

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Otzberg
- > 11 Zimmer

- > 356,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11LU1274



- Holzdielenboden & hochwertiger Vinylboden, großformatige Fliesen in den Bädern
- hochwertige Zimmertüren, Glasschiebeelemente & Glastüren
- 3-fach verglaste Fensterelemente

Wellness:

- Masterbad - Anschluss für Wärmekabine
- Schwimmbad mit Gegenstromanlage, Beleuchtung und Wasserschwall sowie Massagedüsen
- Anschluss für Sauna im Keller

Garten & Außenbereich:

- Zisterne 7000 L, mit Pumpe
- Rasenbewässerung
- Rasenroboter
- Markise und Seitenmarkise, Terrasse EG west
- komplett eingezäuntes Grundstück
- Obstbäume
- Hoffläche mit Parkmöglichkeiten

Technik & Heizung:

- Niedrigenergiehaus
- Wärmepumpe
- Kamin mit Wasserspeicher zur Heizungsunterstützung
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Photovoltaikanlage
- Entkalkungsanlage
- KNX / BUS System
- TV / SAT und Netzwerk
- Glasfaseranschluss beantragt
- elektrische Rollläden

Lagebeschreibung:

Vor den Toren Darmstadts, im Landkreis Darmstadt -Dieburg liegt die schöne Gemeinde Otzberg. Otzberg bietet Ihnen ein ländliches Flair, sowie eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärztezentrum, Lebensmittelgeschäften, Busverbindungen in die einzelnen Ortsteile & Nachbargemeinden sowie die Zugverbindung direkt nach Reinheim/ Darmstadt/ Frankfurt/ Groß-Umstadt/ Babenhausen/ Aschaffenburg oder aber in den schönen Odenwald Richtung Erbach.

Die einzelnen Ortsteile bieten Ihnen Freizeitangebote, wie den Wanderverein, TSV, Tennis und vieles mehr für jung & alt sowie groß & klein.

Sonstiges:

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie in einem persönlichen

Besichtigungstermin. Sie erreichen uns unter 06162-915311.

Objektbilder:



Wohn-Esszimmer



Küche EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Otzberg
- > 11 Zimmer

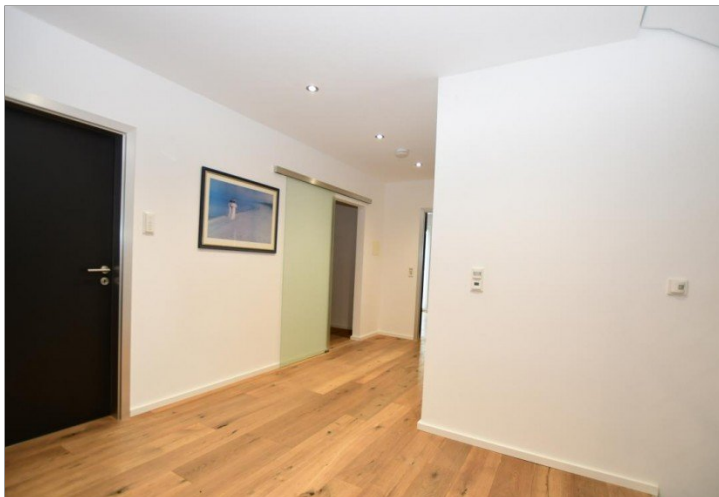
- > 356,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11LU1274



Gäste WC



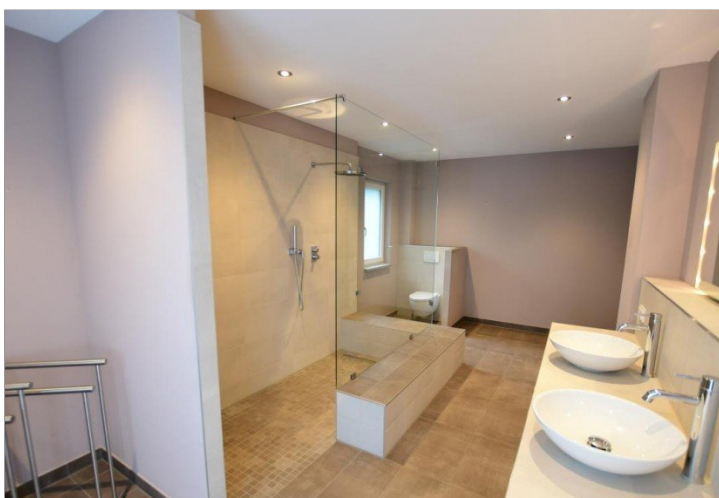
Masterbad Zugang Balkon



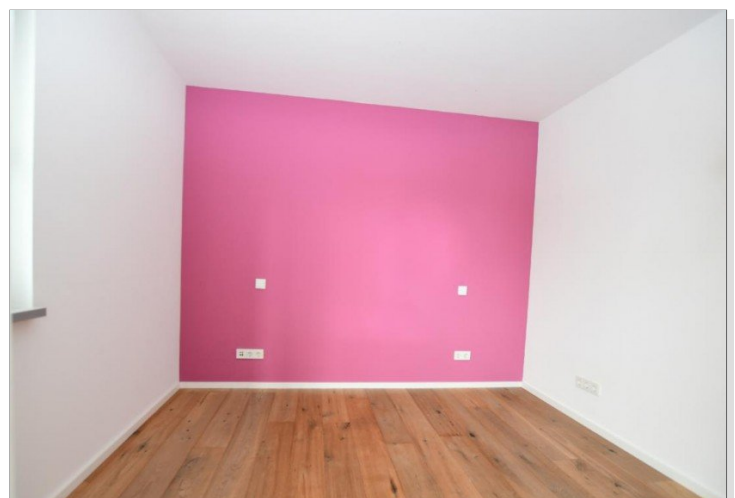
Flur OG



Schlafzimmer OG



Masterbad

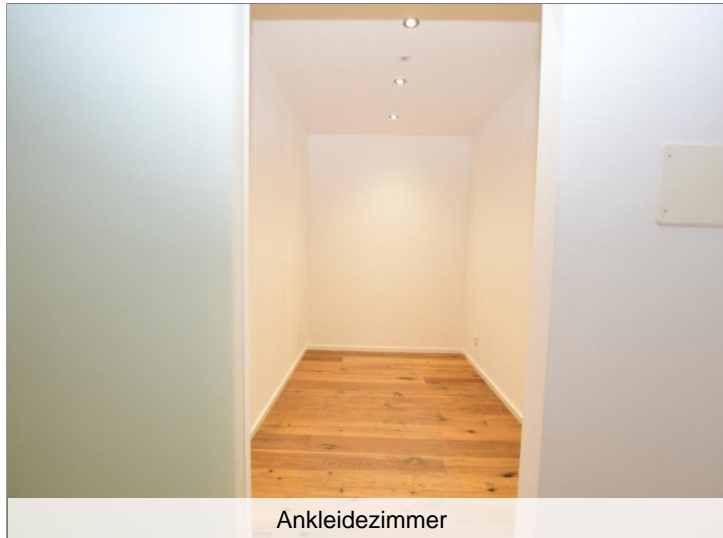


Kinderzimmer OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Otzberg
- > 11 Zimmer

- > 356,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11LU1274



Ankleidezimmer



Flur DG



Gäste WC OG



Duschbad DG



Treppenaufgang DG



Schlafzimmer DG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Otzberg
- > 11 Zimmer

- > 356,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11LU1274



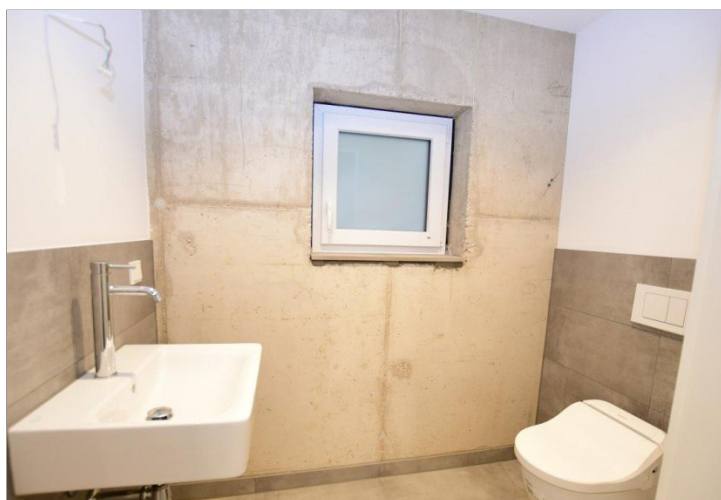
Büro DG



offene Dusche



Schwimmbad 3,5 x 6 m

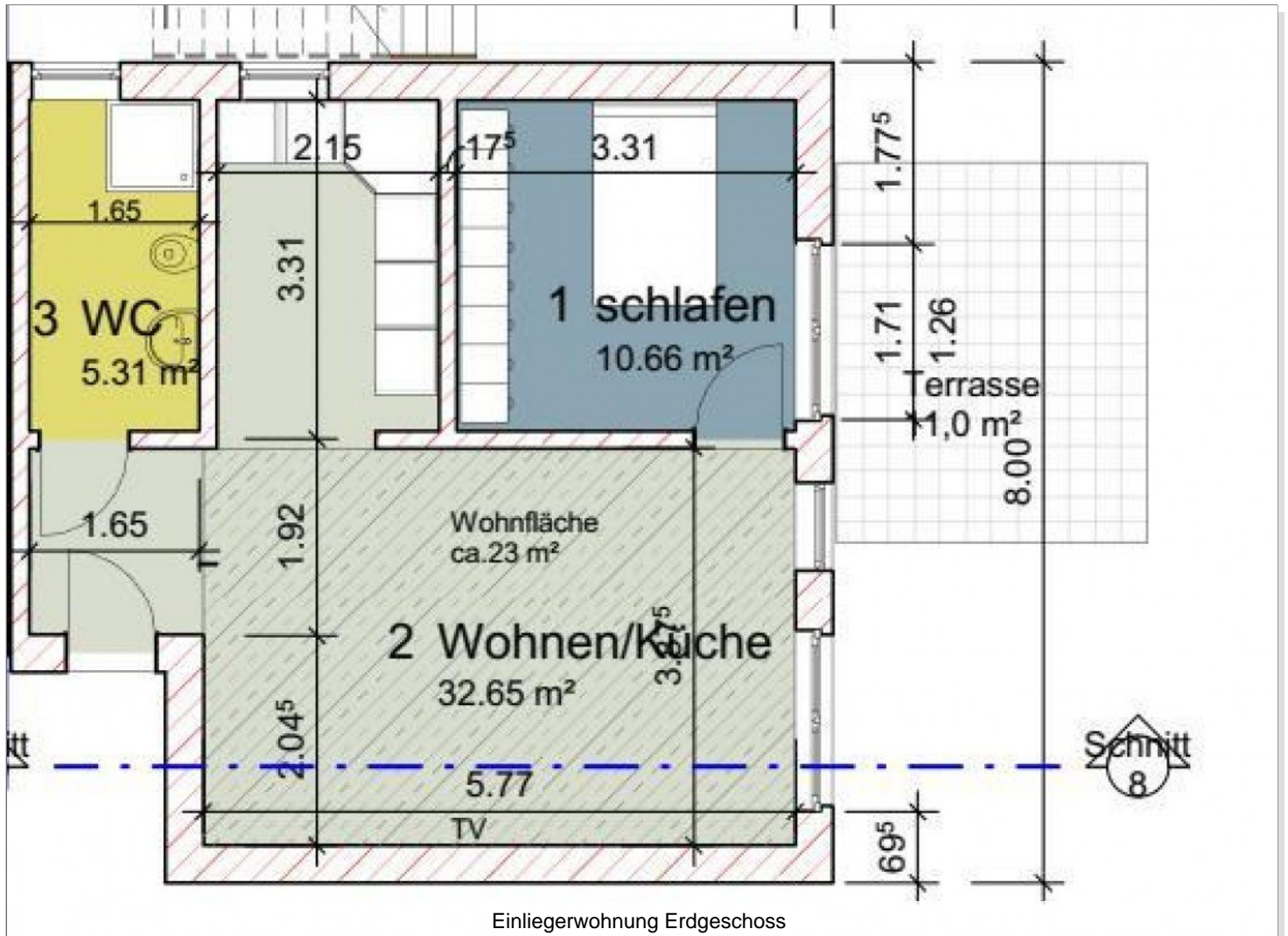


WC Schwimmbad

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Otzberg
- > 11 Zimmer

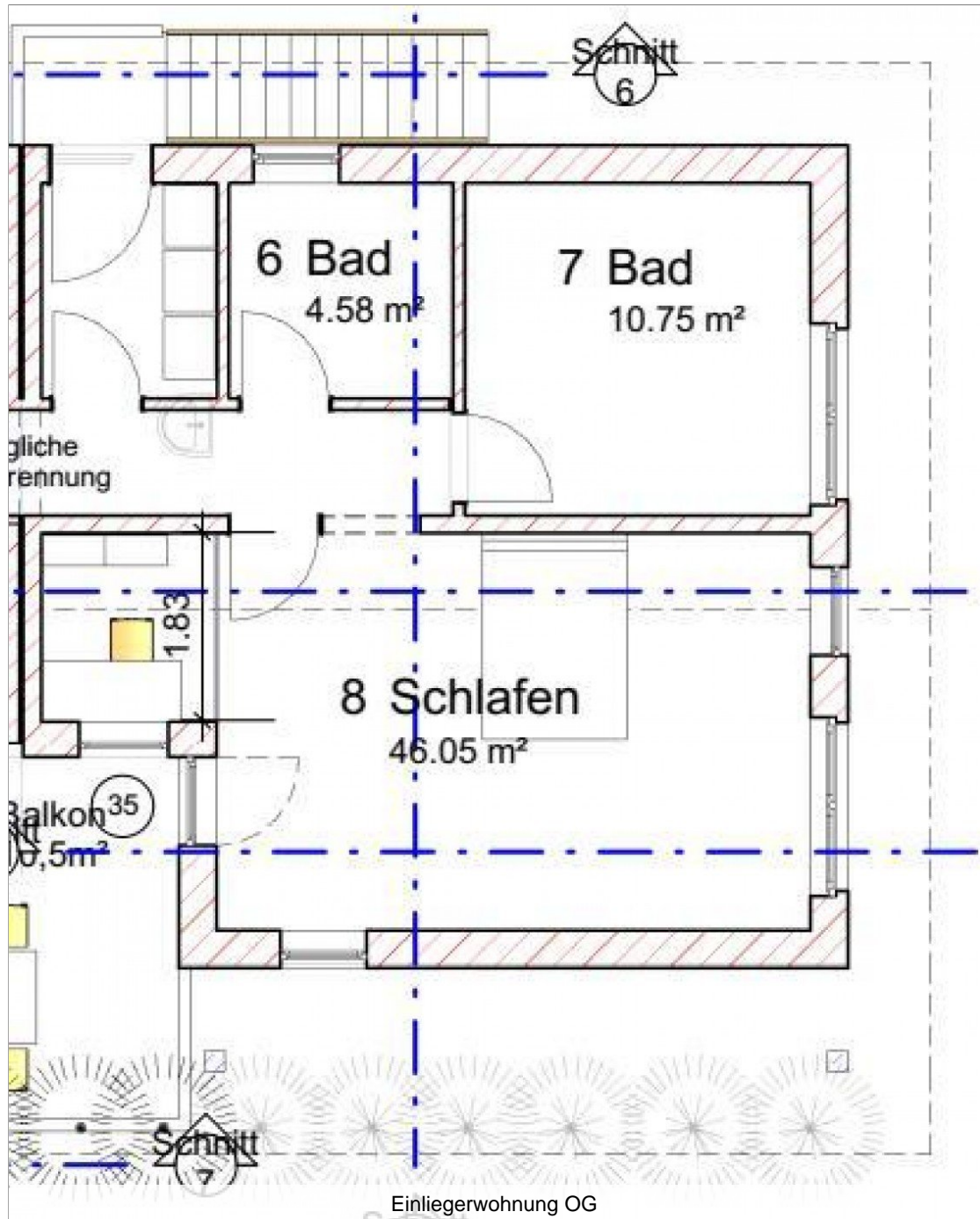
- > 356,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11LU1274



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Otzberg
- > 11 Zimmer

- > 356,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11LU1274



> Mehrfamilienhaus

> 356,81 m² Wohnfläche

> Otzberg

> Objektnummer: 11LU1274

> 11 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.