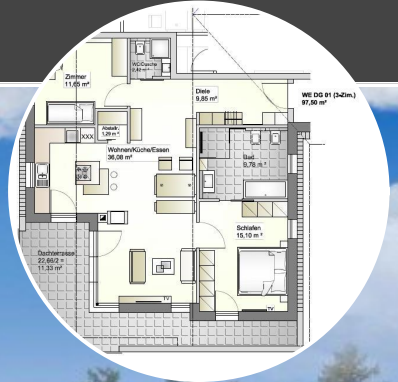


# EXPOSÉ

## Seniorenwohnanlage Schlossblick leben mit "schlossblick"



### ECKDATEN

- Objektart: Dachgeschosswohnung
- Adresse: 64405 Fischbachtal| Niedernhausen
- Baujahr: 2018/2019
- Zimmerzahl: 3
- Wohnfläche (ca.): 97,50 m<sup>2</sup>
- Aufzug: Personenaufzug
- Anzahl Stellplätze: 15
- Stellplatzart: Freiplatz
- Freiplatz: Anzahl 15

**VERKAUFT**  
**€ 295.000,-**

### Legrum Immobilien GmbH

Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg ° Tel.: 06162 / 9165311  
 Fax: 06162 / 9165315 ° info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

- > Dachgeschosswohnung
- > Fischbachtal| Niedernhausen
- > 3 Zimmer
- > 97,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1141/Eh12



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	64405 Fischbachtal  Niedernhausen
Baujahr	2018/2019
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	97,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	295.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	15
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 15
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2018/2019
Unterkellert	ja
teilbar ab (ca.)	97,50 m <sup>2</sup>
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	22,66 m <sup>2</sup>
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Serviceleistungen	Betreutes Wohnen
Keller (ca.)	18,35 m <sup>2</sup>
Alt- / Neubau	Neubau
bezugsfrei ab	nach Absprache April 2019

## Objektbeschreibung:

Wir starten mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen "Am Schlossberg 6" in Fischbachtal - Niedernhausen.

Es entsteht ein elegant gestaltetes Mehrfamilienhaus mit 15 hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten.

Die Immobilie überzeugt durch eine zeitlose und moderne Architektur an einem besonders attraktiven Standort.

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Dabei legen wir Wert auf großzügige, durchdachte und funktionelle Grundrisse, ästhetische Architektur, sowie die Auswahl von modernen und hochwertigen

Materialien.

Das Objekt ist hell, harmonisch und einladend. Sämtliche Kosten zur schlüsselfertigen Erstellung des Gebäudes, wie Baugenehmigung, Vermessung, Statik, Erschließung, Hausanschlüsse, Planung, Bauleitung etc., sind im Kaufpreis enthalten.

Betreutes wohnen mit Seniorenforum

Das Gesamtobjekt ist mit Teilungsvertrag an einen Sozialträger angeschlossen, der einen freiwilligen Betreuungsdienst anbietet. Jeder kann eine Wohnung erwerben, jedoch muss mindestens ein Mieter, oder Bewohner der Wohnung das 50. Lebensjahr erreicht haben. Der Betreuungsdienst ist ohne pauschale Grundkosten. Das bedeutet, nur wenn Sie Leistungen in Anspruch nehmen entstehen zusätzliche Kosten. Die Gesamtanlage ist barrierefrei, die Allgemeinflächen sind größtenteils rollstuhlgerecht ausgeführt und mit breiten Fluren und Türen versehen. Eine behindertengerechte Aufzugsanlage wird eingebaut. Die Zugänge zu den Terrassen und Balkonen sind ohne Übergangsstufen. Die Wohnanlage verfügt im Erdgeschoss über ein Seniorenforum im Gemeinschaftsbesitz. Dieses besteht aus einem Beratungs- und Behandlungszimmer, einer Behindertentoilette, einer kleinen ausgestatteten Küche, einem Versammlungsraum mit Bücherregal und Kamin. Die Räumlichkeiten sind nutzbar für private sowie gemeinschaftliche Veranstaltungen wie Geburtstagsfeiern, Lesungen, tägliche Zusammentreffen und mehr. Zusätzlich gibt es noch einen kleinen Außenbereich mit Terrasse und Sitzgelegenheiten.

## Ausstattung:

Ausstattung:

- o Massivholzparkett
- o Heizung - Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- o Hochwertige, großformatige Steinzeugfliesen in Bädern und Küchen
- o Begehbare Duschen
- o Außenjalousieanlagen, elektrisch an den großen Wohnraumfenstern
- o Elektrische Rollläden
- o Rollstuhlgerechte Aufzugsanlage
- o Allgemeinflächen rollstuhlgerecht
- o Videosprechanlage
- o Terrassen- und Balkonausrichtung mit Sicht auf das Schloss
- o Penthousewohnungen mit Kaminanschluss

Freiwilliges Angebot betreutes Wohnen über einen Sozialträger

- o Barrierefreundliche (größtenteils rollstuhlgerechte) Ausstattung der Wohnungen und der Gesamtanlage
- o Gemeinschaftlicher Begegnungsraum mit Kamin
- o Beratungsraum
- o Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- o Großzügige Keller mit integriertem Waschbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- o Vollausstattung

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Fischbachtal| Niedernhausen

> 3 Zimmer

> 97,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: LU1141/Eh12



## Lagebeschreibung:

Das Baugrundstück liegt in leichter Hanglage 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,

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

## Sonstiges:

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und profitieren Sie von einer breiten Auswahl an 2-3 Zimmerwohnungen von 44m<sup>2</sup> bis 106m<sup>2</sup>. Preis: 130.000-315.000EUR schlüsselfertig, zzgl. Stellplatz 6.500EUR. Barrierefreie Vollausstattung der Wohnungen und der Gesamtanlage.

Musterwohnungen zu besichtigen! Mitwirkung bei Ausstattung und Einteilung noch möglich!

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter [www.legrum-immobilien.de](http://www.legrum-immobilien.de)

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Fischbachtal| Niedernhausen
- > 3 Zimmer

- > 97,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1141/Eh12



Schlossblick\_Ansicht Süd

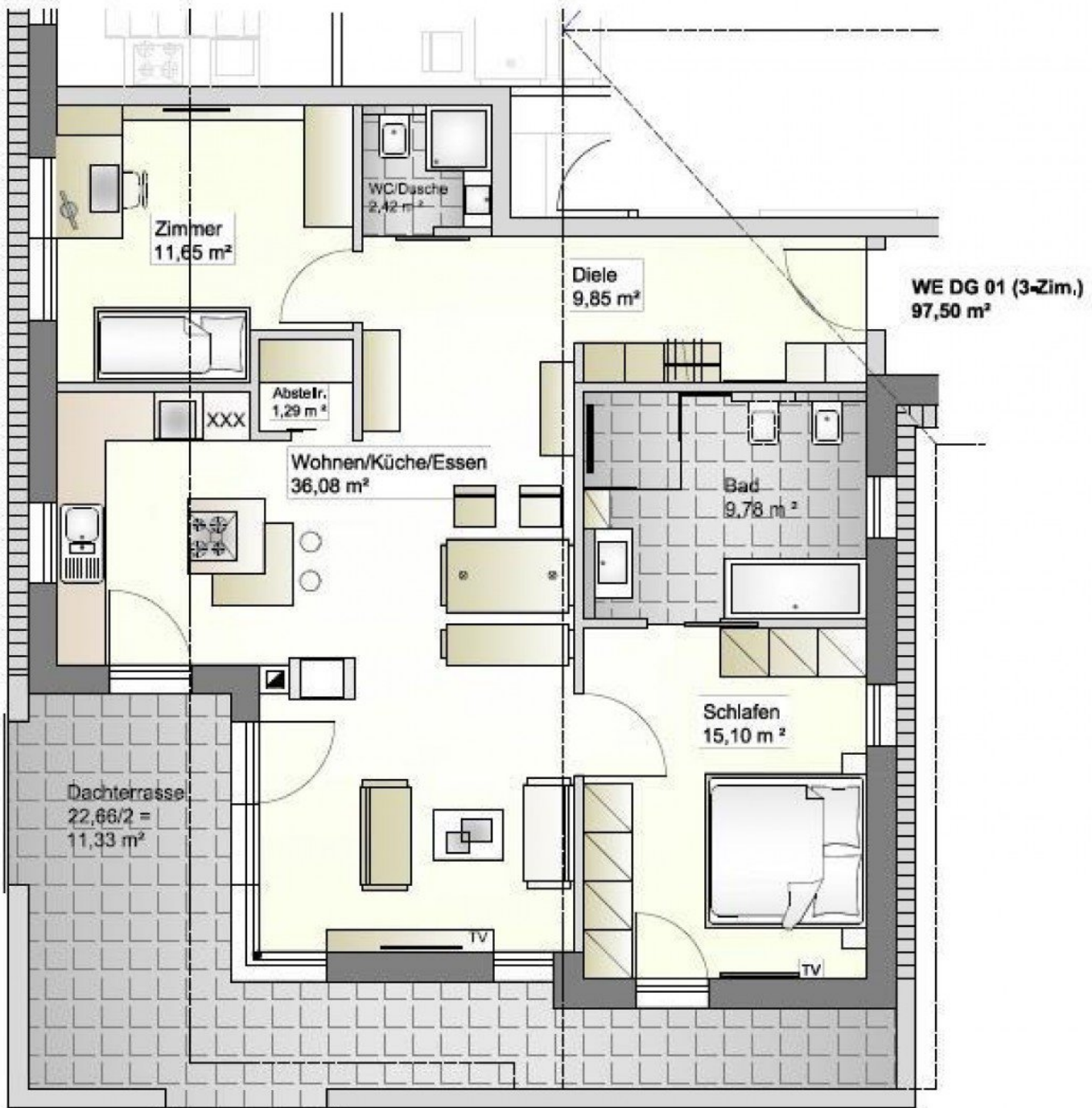


Draufsicht Freizeitanlage Schlossblick\_Ansicht

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Fischbachtal| Niedernhausen
- > 3 Zimmer

- > 97,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1141/Eh12



Grundriss



> Dachgeschosswohnung

> 97,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Fischbachtal| Niedernhausen

> Objektnummer: LU1141/Eh12

> 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.