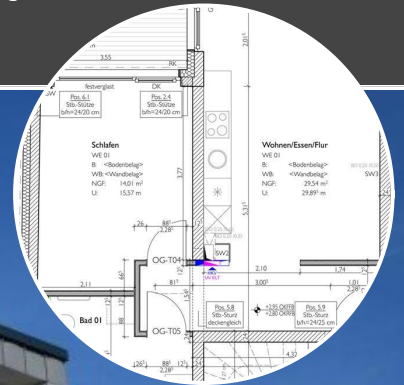


EXPOSÉ

Wohnen in Groß-Umstadt, gute Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Natur, Rhein-Main-Gebiet



ECKDATEN

- Objektart: Etagenwohnung
- Adresse: 64823 Groß-Umstadt
- Baujahr: 2021
- Zimmerzahl: 2
- Wohnfläche (ca.): 55 m²
- Nebenkosten (ca.): 150,- €
- Anzahl Stellplätze: 1
- Stellplatzart: Carport
- Wesentlicher Energieträger: Elektro

VERMIETET
€ 750,-

Legrum Immobilien GmbH

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

> Etagenwohnung
> Groß-Umstadt
> 2 Zimmer

> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1331



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64823 Groß-Umstadt
Baujahr	2021
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55 m ²
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Anzahl der Einheiten	5
teilbar ab (ca.)	55 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Befeuerung	Elektro
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Diese attraktive, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren modernen Schnitt und eine hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon - perfekt für sonnige Stunden im Freien.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung. Ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC sowie Waschmaschinenanschluss rundet das stimmige Wohnkonzept ab.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet: Wände mit Malervlies, edler Parkettboden in den Wohnräumen sowie stilvolle Fliesen in Bad und Küche sorgen für ein modernes Wohnambiente. Neueste Haustechnik bietet zusätzlichen Komfort, darunter eine automatische Entlüftung, eine

Kühlfunktion für warme Sommertage sowie eine leistungsfähige CAT-7-Internetverkabelung. Elektrische Rollläden an allen Fenstern und eine Video-Sprechanlage bieten Sicherheit und Bequemlichkeit.

Ein überdachter Pkw-Stellplatz im Innenhof gehört ebenfalls zur Wohnung und macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Ausstattung:

Ausstattungsmerkmale Ihrer neuen 2-Zimmer Wohnung in Groß-Umstadt:

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion/Sommer
- Parkettböden Wohn- u. Schlafbereich
- Einbauküchen mit Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierfach, Cerankochfeld, Dunsthaube mit Filterfunktion, Spüle
- Sattelitenanlage für TV
- Datenkabel (CAT7)
- Elektrische Raumlüftung
- 3-Fach Verglaste Fenster mit Rollläden
- Heizung umweltfreundlich und energiesparend mittels Luftwärmepumpe
- Bad gefliest
- Balkon
- Video-Sprechanlage
- PKW Stellplatz überdacht

Lagebeschreibung:

Lagebeschreibung - Wohnen in Groß-Umstadt

Groß-Umstadt ist ein attraktives wirtschaftliches Mittelzentrum im südhessischen Raum und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie einen besonders hohen Wohn- und Lebenswert. Die charmante Stadt verbindet das Flair einer historischen Altstadt mit modernem Wohnen und gilt weit über die Region hinaus als beliebte Wohnlage im Rhein-Main-Gebiet.

Das gepflegte Stadtbild, liebevoll sanierte Gebäude und die traditionsreiche Weinkultur prägen das besondere Ambiente. Groß-Umstadt ist bekannt für seine ausgezeichneten Weine, gemütlichen Weinstuben, vielfältige Gastronomie sowie regelmäßige Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen. Naturfreunde genießen Spaziergänge durch die Weinberge, Erholung im Grünen und beeindruckende Ausblicke - insbesondere bei Sonnenuntergängen über den Umstädter Rebhängen.

Gleichzeitig überzeugt Groß-Umstadt durch eine stetig wachsende, moderne Infrastruktur. Neue Wohn- und Gewerbegebiete stärken die wirtschaftliche Entwicklung und machen die Stadt zu einem wichtigen Einkaufs- und Wirtschaftsstandort in der Region. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind zahlreich und gut erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Groß-Umstadt
- > 2 Zimmer

- > 55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1331



Darmstadt, Aschaffenburg, Frankfurt am Main, Offenbach sowie den Odenwald - ideal für Pendler. Mit rund 21.000 Einwohnern bietet Groß-Umstadt ein familienfreundliches Umfeld mit vielfältigen Betreuungs- und Freizeitangeboten, darunter mehrere Kindergärten, ein Waldkindergarten, schulische Betreuungsangebote, ein Freizeitbad sowie ein umfassendes medizinisches Angebot mit Arztpraxen und Krankenhaus.

Groß-Umstadt vereint naturnahes Wohnen, städtischen Komfort und eine ausgezeichnete Lage im Rhein-Main-Gebiet - ein idealer Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Sonstiges:

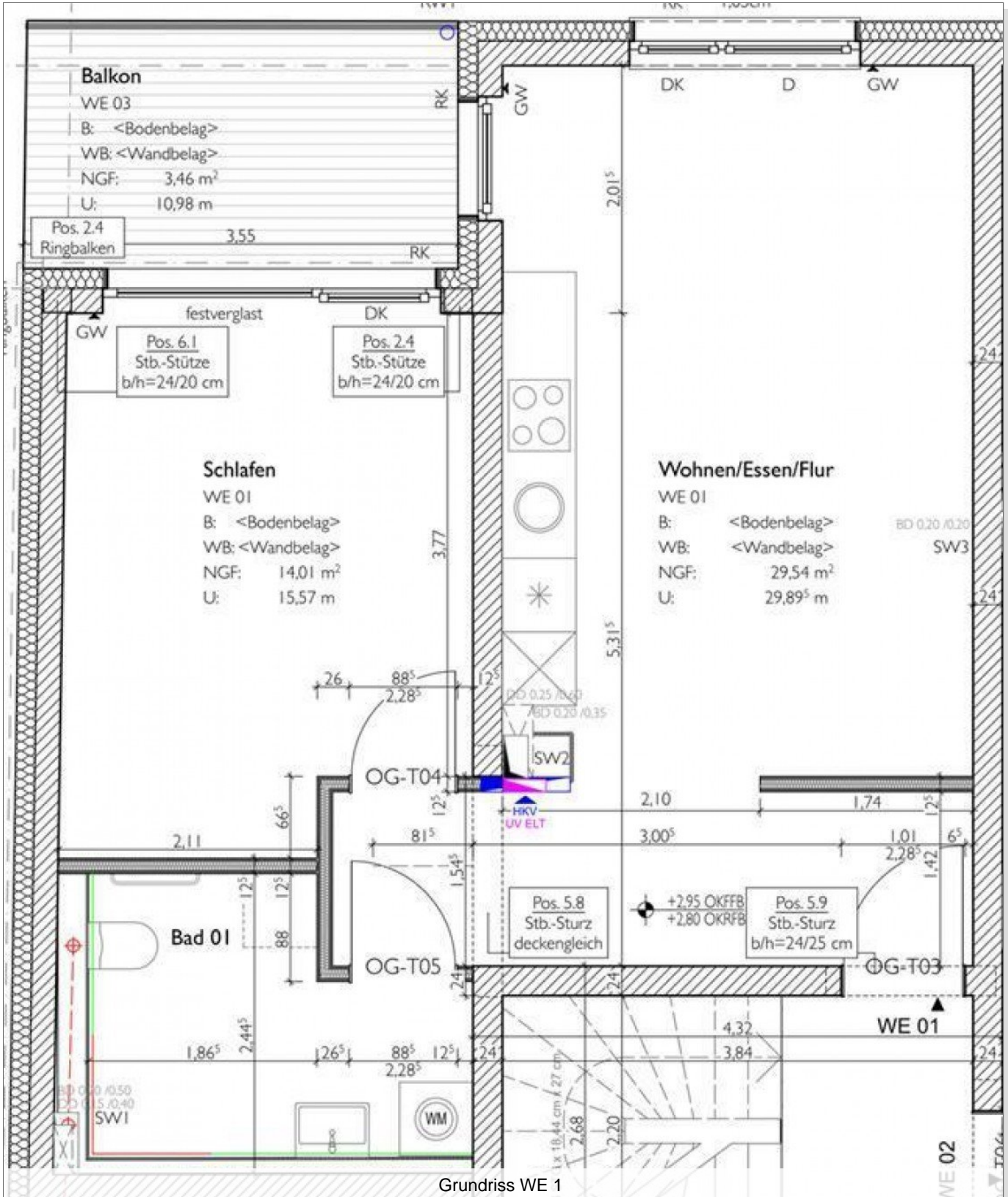
Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin zu präsentieren. Sie erreichen uns unter 06162-9165311.

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!

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Groß-Umstadt
- > 2 Zimmer

- > 55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1331



> Etagenwohnung
> Groß-Umstadt
> 2 Zimmer

> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1331



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.