

EXPOSÉ

Wohnen und leben.. wo andere Urlaub machen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64753 Brombachtal
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 253 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.282 m²
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 2
Garage: Anzahl 2

VERKAUFT
€ 598.000,-

Legrum Immobilien GmbH

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

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

> Einfamilienhaus
> Brombachtal
> 5 Zimmer

> 253 m² Wohnfläche
> Objektnummer: LU1134



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64753 Brombachtal
Baujahr	1997
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	253 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.282 m ²
Kaufpreis	598.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1997
Unterkellert	ja
teilbar ab (ca.)	253 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befuerung	Erdwärme
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Flur	3
Flurstück	100/3
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975% vom Kaufpreis inkl. der MwSt. i. H. v. 19%

Objektbeschreibung:

Im idyllischen Brombachtal präsentiert sich dieses große und gepflegte Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Außenstellplatz in ruhiger Wohnlage, mit Blick in die Natur. Die offene und großzügige Bauweise erstreckt sich über drei Etagen und bietet Ihnen auf insgesamt 378 m² Wohn-/ Nutzfläche genügend Platz für Ihre ganze Familie. Im Erdgeschoss besticht das ca. 55 m² große Wohn-/ Esszimmer mit Erker und bodentiefen Fenstern, als Familienmittelpunkt in Ihrem Neuen

Eigenheim. Die Terrasse und den Garten begehen Sie über Ihren Wohnbereich. Die Küche in U-Form befindet sich mit einem zusätzlichen Abstellraum, direkt im Anschluss an den Wohnbereich. Ein Gästezimmer und ein Gäste WC runden diese Etage ab und die große Diele mit Treppenaufgang führt Sie in das Dachgeschoss. Hier wurden die 126 m² Wohnfläche, in drei Schlafzimmer und einem großen Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie einer großen Diele als Mittelpunkt der Wohnebene aufgeteilt. Dieses Einfamilienhaus ist komplett unterkellert und bietet Ihnen zwei großzügige Räume, einen Handwerkerbereich und einen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage. Ein schön angelegter Garten mit kleinem Teich und Holzhaus umgibt Ihr neues Zuhause und bietet Ihnen einen sehr hohen Wohlfühlfaktor.

Ausstattung:

Diese Immobilie besitzt nicht nur eine schöne Raumaufteilung, sondern verfügt auch noch über eine helle und freundliche Wohnlichkeit. Die Räume sind großzügig gestaltet und die weißen Sprossenfenster setzen Akzente und verleihen Ihrem neuen Zuhause, Charme und Individualität. Im Wohnzimmer befindet sich ein massiver Kaminofen der Ihnen im Herbst und Winter mollige Wärme spendet. Das Dach wurde komplett isoliert und unter den Ziegeln mit Holz verkleidet. Ansonsten verfügt Ihr neues Eigenheim über eine Fußbodenheizung, die mittels einer Erdwärmepumpe von Thermia betrieben wird. Für die Bewässerung des Gartens dient eine Zisterne mit 5.500 Liter Fassungsvermögen. Für Ihre PKWs stehen Ihnen eine große Garage, ein Carport und 2 Stellplätze zur Verfügung. Die Internetanbindung durch HSE bietet Ihnen 25 Mbit/s.

Lagebeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus ist ruhig und idyllisch gelegen. In Kirchbrombach befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. Außerdem gibt es ein Ärztehaus, Zahnärzte, eine Grundschule, Kindergärten, eine Apotheke, ein Freibad und auch eine Sporthalle mit angegliedertem Sportangebot der ansässigen Sportvereine sowie Tennisplätze und ein kleines Freibad. Eine Golfanlage (18 Loch-Anlage) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

Sonstiges:

Wir freuen uns auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen. Sie erreichen uns telefonisch unter 06162- 9165311.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brombachtal
- > 5 Zimmer

- > 253 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1134



Hausansicht mit Carport



Wohnbereich



Hausansicht vorne



Wohn-/Essbereich



Eingangsbereich



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brombachtal
- > 5 Zimmer

- > 253 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1134



Gäste WC



Kinderzimmer



Diele Obergeschoss



Spielzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brombachtal
- > 5 Zimmer

- > 253 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1134



Ausblick



Seitenansicht



Garten

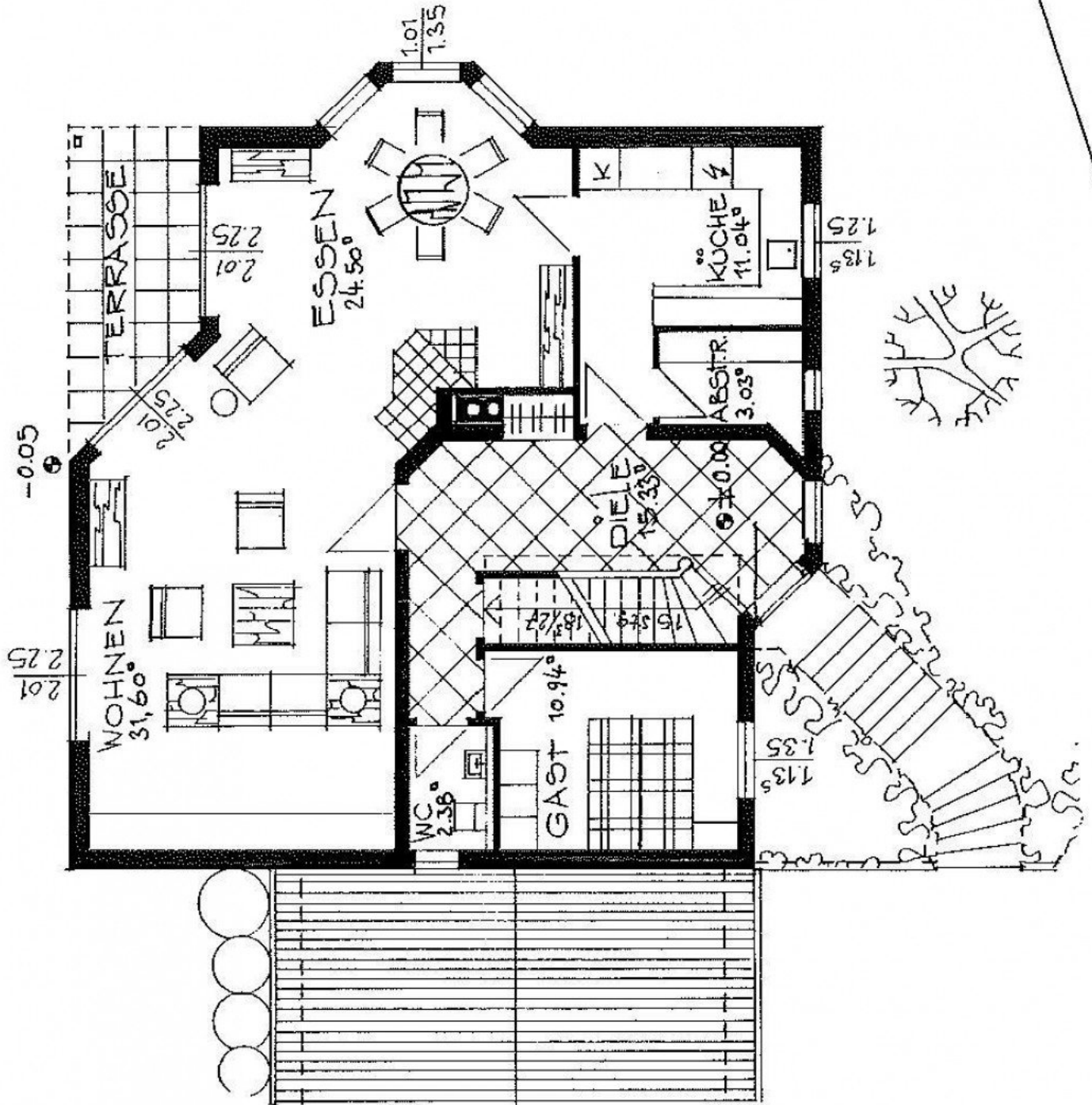


Terrassenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brombachtal
- > 5 Zimmer

- > 253 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1134

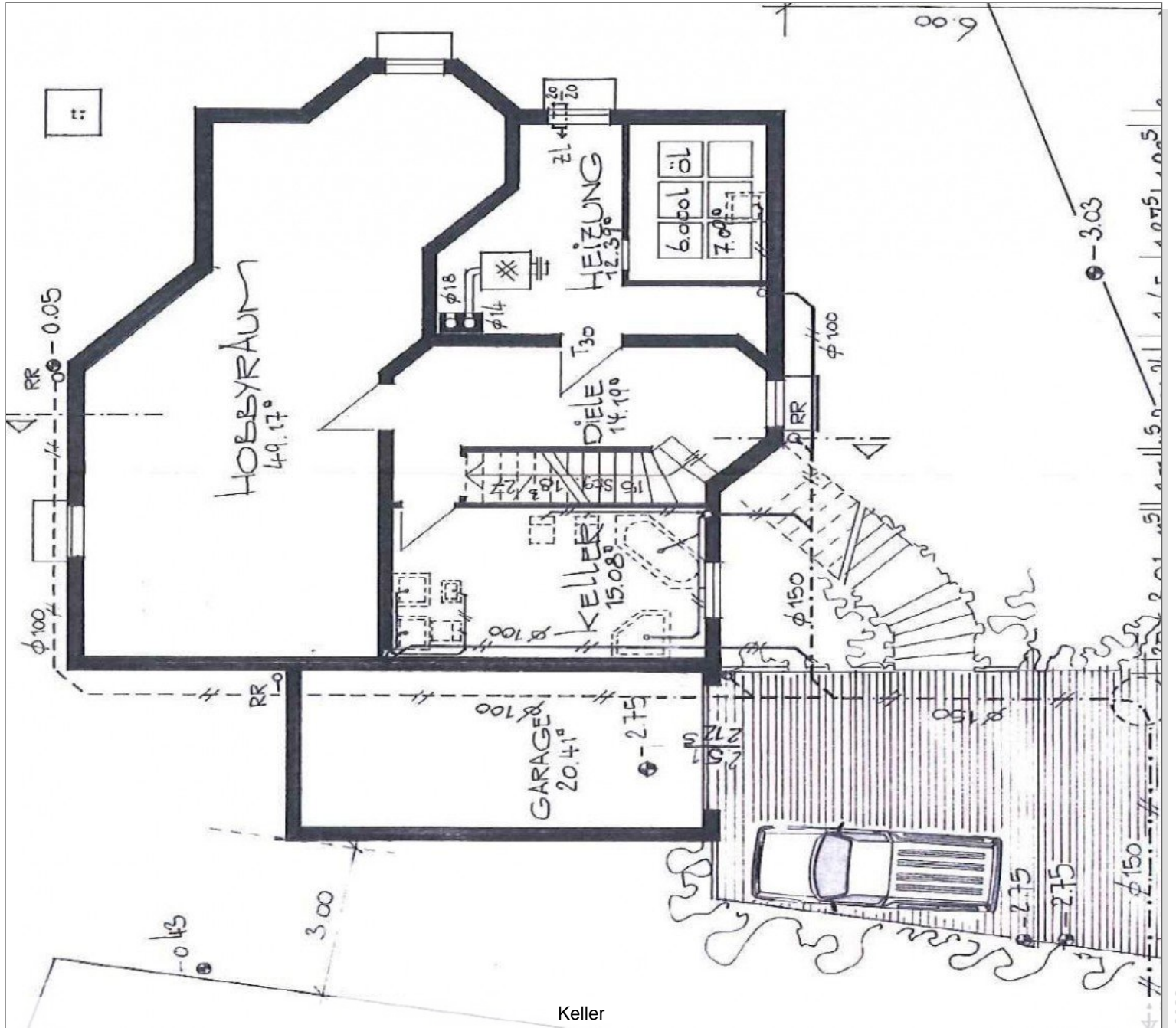


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brombachtal
- > 5 Zimmer

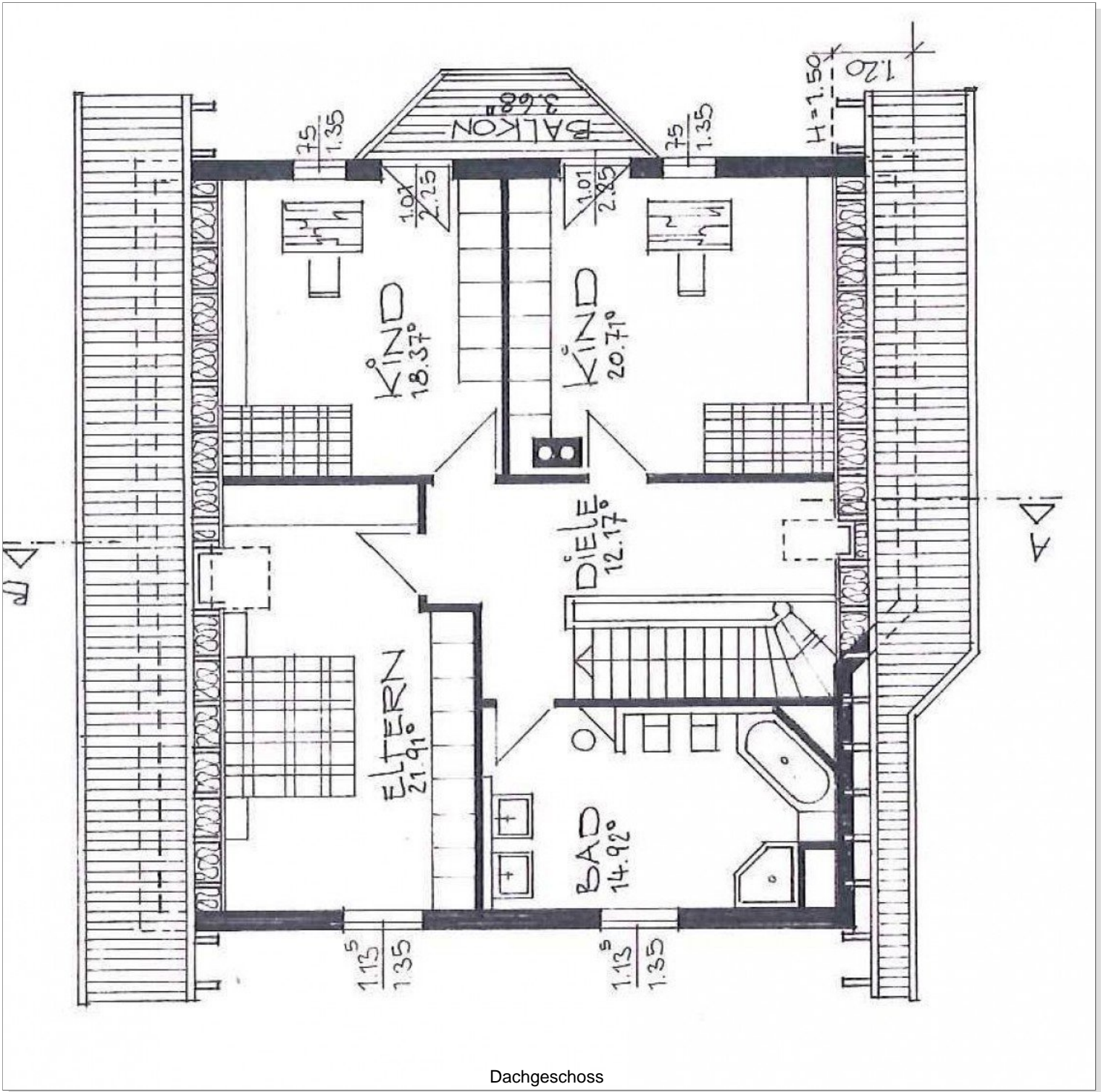
- > 253 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1134



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brombachtal
- > 5 Zimmer

- > 253 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1134



Dachgeschoss

> Einfamilienhaus

> 253 m² Wohnfläche

> Brombachtal

> Objektnummer: LU1134

> 5 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.