



## SANIERUNGSBEDÜRFTIGE DOPPELHAUSHÄLFTE, MIT GROßEM GARTEN

ImmoNr 1001043  
Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 48 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer 4  
Anzahl Badezimmer 2  
Grundstücksgröße ca. 523 m<sup>2</sup>  
PLZ 64823

Ort Groß-Umstadt  
/ Klein-Umstadt  
Regionaler Zusatz Klein-Umstadt  
Kaufpreis 233.000,00 €  
Außen-Provision 3,57%  
Baujahr 1966  
Zustand Sanierungsbedürftig

Energieausweis      Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf      347 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieausweis      13.02.2035  
gültig bis

## Beschreibung

Sie suchen ein familientaugliches Zuhause mit viel Platz im Garten? Sie scheuen keine Sanierung um Ihren Wohntraum im beliebten Umstädter Stadtteil Klein-Umstadt zu realisieren? Dann dürfen Sie diese Gelegenheit auf keinen Fall verpassen! Mit rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und seinen 4 hellen und gut geschnittenen Zimmern, bietet diese 1966 erbaute Doppelhaushälfte ausreichend Platz für die kleine Familie. Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der viel Potenzial für Spiel und Spaß oder Anbau und Ernte von eigenem Obst und Gemüse bietet. Nach getaner Arbeit bilden die überdachte Terrasse und der Balkon den idealen Platz, um bei einem guten Glas Wein den Tag ausklingen zu lassen. Die Lagerfläche im Keller sowie die Garage runden das Komplettpaket ideal ab und versprechen viel Wohnfreude für kleines Geld. Fragen Sie Ihr Exposé an und erfahren Sie mehr. Wir sehen uns bei der Besichtigung!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnstraße im Herzen Klein-Umstadt.

Klein-Umstadt

- 2.500 Einwohner
- Klein-Umstadt gehört zu Hessen, liegt am Rande des Odenwaldes
- Ungefähr 40km von Frankfurt am Main entfernt
- Liegt zwischen Darmstadt und Aschaffenburg
- Bahnhof mit Anbindung ans Rhein-Main-Gebiet
- Kindertagesstätte und Grundschule
- Kauftreff „Um's Eck“
- Schützenclub, Freiwillige Feuerwehr, Fußballverein, TheaterAG, GeoNaturpark, Skatclub, Kleintierzuchtverein, EV- Kirchengemeinde, Jugendtreff, Landfrauenverein, Speedminton-Verein
- Vielfalt an Veranstaltungen

## Besondere Merkmale

- großer Garten
- tolle Lage
- vielseitiger Grundriss
- sanierungsbedürftig



Pure Gartenfreude



Mit Garage



Toller Raumschnitt



Angenehme Träume



Bereit für Ihre Ideen



Viel Potenzial



Duschbad



Zweites Bad mit Wanne



Ihr Besichtigungstermin wartet



Grundstück mit viel Platz

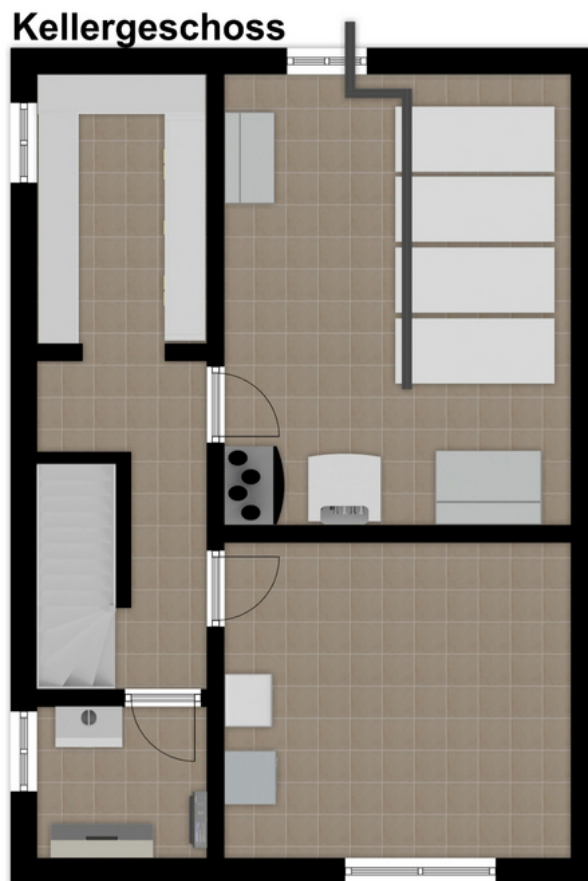


Erdgeschoss

**Dachgeschoss**



Dachgeschoss



Kellergeschoss

## Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Renate und Hans-Peter Abendroth, wohnhaft Finkenweg 3, 53578 Windhagen, hat die Andre Leers Immobilien GmbH exklusiv mit dem Verkauf beauftragt. Wenden Sie sich deshalb bitte bei Fragen direkt an Ihren Immobilienberater.

Die Maklerprovision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt vom Verkäufer sowie 3,57% inkl. MwSt. vom Käufer. Die Grunderwerbssteuer beträgt 6 % vom Kaufpreis. Die Kosten für Notar und Grundbuch liegen bei ca. 1,5 % vom Kaufpreis. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Alle Daten und Angaben zu diesem Angebot erhielten wir von den Eigentümern und übernehmen für die Richtigkeit keine Haftung.

**leers** immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!

## Ihr Ansprechpartner

Andre Leers Immobilien GmbH  
Steinschönauer Straße 2  
64823 Groß-Umstadt

Tel. +49 (0)6078 / 75 90 0

Fax +49 (0)6078 / 75 90 10  
info@leers-immobilien.de

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Andre Leers Immobilien GmbH  
Steinschönauer Straße 2  
64823 Groß-Umstadt

Tel.: +49 (0)6078 / 75 90 0  
Fax: +49 (0)6078 / 75 90 10

info@leers-immobilien.de  
www.leers-immobilien.de