



## VERKAUFT- DOPPELHAUSHÄLFTE IN RUHIGER KERNSTADTLAGE

|                   |                        |                   |              |
|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| ImmoNr            | 1001045                | PLZ               | 64823        |
| Wohnfläche        | ca. 129 m <sup>2</sup> | Ort               | Groß-Umstadt |
| Nutzfläche        | ca. 40 m <sup>2</sup>  | Regionaler Zusatz | Groß-Umstadt |
| Anzahl Zimmer     | 4                      | Kaufpreis         | 495.000,00 € |
| Anzahl Badezimmer | 1                      | Außen-Provision   | 3,57%        |
| Grundstücksgröße  | ca. 250 m <sup>2</sup> | Baujahr           | 1998         |
| Anzahl sep. WC    | 1                      | Zustand           | Gepflegt     |

Energieausweis      Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf      144 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieausweis      26.05.2035  
gültig bis

## Beschreibung

Sie suchen ein gepflegtes Zuhause im Herzen der Weininsel Groß-Umstadt? Ein familientaugliches Gesamtpaket mit zentraler Anbindung ist Ihnen wichtig? Dann wird Sie diese Wohneinheit im Doppelhausstil aus dem Jahre 1998 absolut begeistern!

Mit rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern bietet Ihnen und Ihrer Familie dieses Zuhause den perfekten Rückzugsort im Herzen von Groß-Umstadt. In einer begehrten Wohnlage gelegen, vereint das Haus das Beste aus idyllischem Wohnen und urbaner Anbindung. Kinderbetreuung und Schulen sind nur einen Katzensprung entfernt und auch Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bequem zu Fuß.

Der durchdachte Grundriss ist wie geschaffen für das Familienleben. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich, der zum Verweilen und gemeinsamen Kochen einlädt. Die Kinder- und Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz zum Spielen und Träumen. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachstudio, das sich ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzen lässt – ein Ort, an dem Sie Ihre Kreativität entfalten können.

Der pflegeleichte Südgarten lädt vor allem, an schönen Tagen zu Spiel und Spaß oder zum familiären Grillevent ein und nicht nur auf der gemütlichen Terrasse, sondern auch auf dem eigenen Balkon lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen. Die Garage mit dem praktischen Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und Schutz für Ihr Auto. Der Keller rundet das Raumangebot ab und bietet die Option für Hobby oder Vorrat. Lassen Sie sich von der warmen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Groß-Umstadt.

Groß-Umstadt

- Wirtschaftliches Mittelzentrum
- Gute Infrastruktur
- Sehr gute Anbindung an umliegende Großstädte
- Gute Verkehrsanbindung nach Darmstadt und Rhein-Main, mit Bus und Bahn
- Hoher Wohnwert

- Historisches Ambiente, charmantes Flair einer Weinstadt
- Gepflegtes Stadtbild, malerische Altstadt
- Krankenhaus
- Attraktives Gastronomie-Angebot
- Zahlreiche Märkte, Feste, kulturelle Veranstaltungen
- Viele Freizeitmöglichkeiten durch Vereine, Fahrrad- u. Wanderwege
- 12 Kindergärten
- Kinder- und Jugendzentrum, Cobi Golf, Pumptrack, Freibad uvm.
- Gymnasium, Grundschulen sowie Real-, Haupt- und Sonderschule
- Reges Vereinsleben

## Besondere Merkmale

- Toller Grundriss
- Voll unterkellert
- Garage
- Eigener Garten
- Kernstadtlage (kein Ortsteil)



Platz an der Sonne



Balkon und Terrasse



Offen gestaltet



Hell und freundlich



Kinderzimmer



Angenehme Träume



Familientauglich



Toller Raumschnitt



Dachstudio



Home-Office oder Jugendbereich



Dusche und Wanne



Badespaß

**leers** immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage



Erdgeschoss



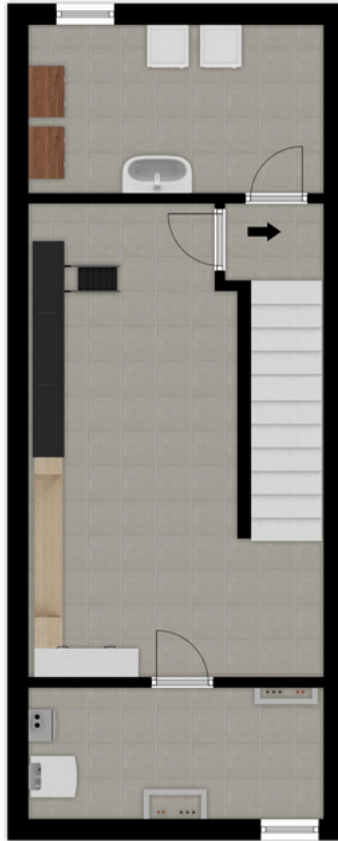
**Obergeschoss**

Obergeschoss



**Dachgeschoss**

Dachstudio



Kellergeschoss

Kellergeschoss

## Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Thomas Wagner, wohnhaft Otzbergstraße 8, 64354 Reinheim, 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