



## WOHNEN AM MARKTPLATZ - VIELSEITIGE IMMOBILIE FÜR FLEIßIGE EIGENTÜMER

ImmoNr	1001056	Regionaler Zusatz	Groß-Umstadt
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	210.000,00 €
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>	Außen-Provision	3,57%
Anzahl Zimmer	5	Baujahr	1965
Anzahl Badezimmer	2	Energieausweis	Bedarfsausweis
Grundstücksgröße	ca. 75 m <sup>2</sup>	Endenergiebedarf	350 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl sep. WC	1	Energieausweis	13.09.2035
PLZ	64823	gültig bis	
Ort	Groß-Umstadt		

## Beschreibung

Sie suchen ein familientaugliches Zuhause oder eine nachhaltige Kapitalanlage in direkter Nachbarschaft des Marktplatzes? Sie scheuen sich nicht vor einer umfangreichen Kernsanierung um von einer zentralen Wohnlage und einem vielseitig anpassbaren Grundriss zu profitieren? Dann dürfen Sie dieses Angebot auf keinen Fall verpassen. Nur wenige Meter vom Marktplatz entfernt, befindet sich dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1965 und wartet darauf im Zuge einer umfangreichen Kernsanierung zu neuem Leben erweckt zu werden. Zuletzt als Kapitalanlage genutzt, bietet der vielseitige Grundriss die Nutzung als Ein- oder Mehrfamilienhaus und ist somit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen interessant. Der günstige Kaufpreis ist hierbei der Grundstein, um das Maximum aus dieser Immobilie herausholen zu können. Die 5 hellen und freundlichen Wohn- und Schlafzimmer bieten auf rund 105m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz um neuen Bewohnern in unmittelbarer Kernstadtlage alle Türen eines zentralen und dennoch ruhigen Wohnens zu ermöglichen. Da die Immobilie weder über einen Außenbereich noch über einen PKW-Stellplatz verfügt, ist die sehr gesuchte Wohnlage ein wesentlicher Garant, der ein autofreies Leben problemlos möglich macht und eine nachhaltige Vermietbarkeit garantiert.

Erfahren Sie mehr und fragen Sie jetzt Ihr Exposé an! Wir freuen uns auf Sie.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße, nur wenige Meter neben dem Marktplatz 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

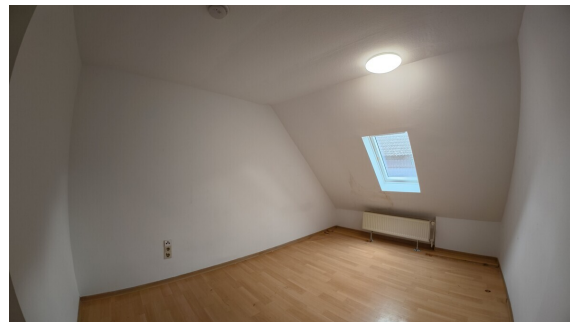
- Zahlreiche Märkte, Feste, kulturelle Veranstaltungen
- Viele Freizeitmöglichkeiten durch Vereine, Fahrrad- u. Wanderwege
- 12 Kindergärten
- Kinder- und Jugendzentrum, Cobi Golf, Pumptrack, Freibad uvm.
- Gymnasium, Grundschulen sowie Real-, Haupt- und Sonderschule
- Reges Vereinsleben

## **Besondere Merkmale**

- Einzigartige Wohnlage am Marktplatz
- Vielseitiger Grundriss
- Nutzung als Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus möglich
- Kernsanierung notwendig
- Kein PKW-Stellplatz



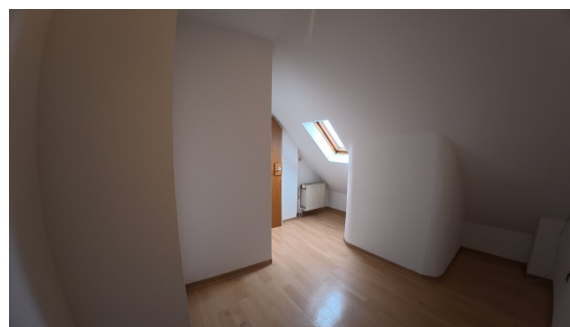
Schöner Raumschnitt



Vielseitige Möglichkeiten



Gut aufgeteilt



Ein- oder Zweifamilienhaus



Ihr Projekt wartet



Es gibt was zu tun



Kernsanierung erforderlich

## Erdgeschoss



Erdgeschoss

## Obergeschoss



Obergeschoss

## Dachgeschoss



Dachgeschoss

## Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Andreas Bluck, wohnhaft Brahmsstraße 21, 64347 Griesheim, 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**

Lars Schmidt

Andre Leers Immobilien GmbH

Steinschönauer Straße 2

64823 Groß-Umstadt

Tel. 06078 75 900

Mobil 015141880424

Fax +49 (0)6078 / 75 900

[info@leers-immobilien.de](mailto: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.: 06078 75 900  
Fax: +49 (0)6078 / 75 900

[info@leers-immobilien.de](mailto:info@leers-immobilien.de)  
[www.leers-immobilien.de](http://www.leers-immobilien.de)