



## VERKAUFT - MODERNES DOPPELHAUS MIT TRAUMHAFTEN WEITBLICK FÜR WOHNGENIEßER

ImmoNr	1001057
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 789 m <sup>2</sup>
PLZ	64739
Ort	Höchst im Odenwald / Mümling-Grumbach

Regionaler Zusatz	Mümling-Grumbach
Kaufpreis	339.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	2011
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	13.09.2035
	gültig bis

## Beschreibung

Sie suchen ein modernes Zuhause, welches naturnahes Wohnen mit Fernblick und eine gute Anbindung an Frankfurt, den Odenwald und den Landkreis Darmstadt-Dieburg verbindet? Dann sollten Sie dieses Angebot auf keinen Fall verpassen. Das junge Baujahr und die gepflegte Nachbarschaft, versprechen vom ersten Moment an ein Gefühl des Willkommenseins, dass man nicht mehr missen möchte. Ein heller Wohnbereich und eine clevere Aufteilung, lassen die rund 147m<sup>2</sup> Wohnfläche in bestem Licht erstrahlen und sorgen in allen 5 Wohn- und Schlafräumen für ausreichend Platz, damit Ihr Wohnkonzept problemlos realisierbar ist. Hier sind Paare mit Platzbedarf für Home-Office und Fitness ebenso willkommen wie die Familie im Kinderglück. Das Hanggrundstück bietet sowohl von der Terrasse, wie auch von dem gemütlichen Balkon einen herrlichen Weitblick ins Grüne, der jeden Feierabend zu einem kleinen Urlaub macht.

Fragen Sie Ihr Exposé an und erfahren Sie mehr zu diesem besonderen Angebot für vielseitige Wohnträume. Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Die moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer gepflegten Nachbarschaft in Mümling-Grumbach.

Mümling-Grumbach

Lage & Natur:

Idyllisch im Grünen: Direkt im malerischen Mümlingtal gelegen, umgeben von Wiesen und Wäldern. Perfekt für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende.

Hoher Freizeitwert: Unzählige Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür. Der ideale Ausgangspunkt für Touren durch den Odenwald.

Infrastruktur & Anbindung:

Top für Pendler: Eigener Bahnhof ("Höchst-Mümling-Grumbach") mit direkter Anbindung durch die Odenwaldbahn nach Frankfurt, Darmstadt und Hanau.

Sehr gute Verkehrsanbindung: Direkter Anschluss an die B45, die Hauptschlagader des Odenwalds. Das Rhein-Main-Gebiet ist so schnell und unkompliziert erreichbar.

Nahversorgung gesichert: Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken

sowie Schulen (Grund- und Gesamtschule) befinden sich im nahegelegenen Hauptort Höchst und sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Besondere Merkmale

- junges Baujahr
- herrlicher Weitblick
- keine Sanierung notwendig
- vielseitige Wohnoptionen



Blick ins Grüne



Die Seele baumeln lassen



So lässt es sich leben



Gehobenes Wohnambiente



Stilsicher



Guten Appetit



Top gepflegt



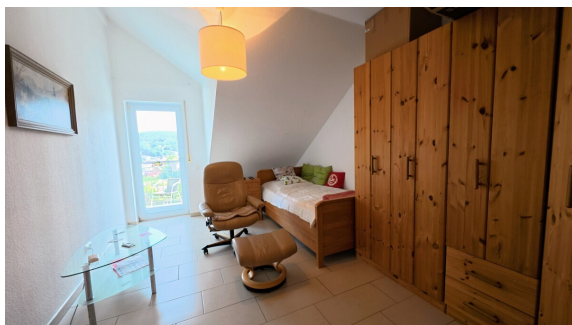
Badespaß



Toller Grundriss



Voll Familientauglich



Angenehme (Wohn-)Träume



**Dachgeschoss**

Dachgeschoss



Erdgeschoss



**Kellergeschoss**

Kellergeschoss

## Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Jörg Ritzel, wohnhaft An der Kempfsruh 23 B, 64739 Höchst im Odenwald, 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