leers immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!



VERKAUFT - INTELLIGENT GEPLANTES ARCHITEKTENHAUS MIT SCHEUNE

ImmoNr	1001066	PLZ	64823
Wohnfläche	ca. 100 m²	Ort	Groß-Umstadt / Kleestadt
Nutzfläche	ca. 150 m²	Regionaler Zusatz	Kleestadt
Anzahl Zimmer	3	Kaufpreis	348.000,00 €
Anzahl Badezimmer	2	Außen-Provision	3,57%
Grundstücksgröße	ca. 200 m²	Baujahr	2006
Anzahl sep. WC	1		

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

Energieausweis Endenergiever-brauch	Verbrauchsausweis 103 kWh/(m^2a)	Energieausweis gültig bis	10.04.2036

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

leers immobilien
Wohnen. Leben. Glücklich sein!

Beschreibung

Sie suchen ein variables Zuhause mit großem Nebengebäude, welches Ihnen auch die Nutzung für gewerbliche Zwecke ermöglicht? Ein guter Zustand sowie ein junges Baujahr sind Ihnen wichtig? Dann dürfen Sie dieses besondere Angebot im Herzen des beliebten Groß-Umstädter Stadtteils Kleestadt auf keinen Fall verpassen.
2006 erbaut, erwartet Sie hier ein komfortables Stadthaus mit 3 Zimmern auf rund 100m^2 Wohnfläche und einer optimalen Aufteilung für Singles und Paare. Ein helles und freundliches Ambiente lädt von der ersten Sekunde an zum Wohlfühlen ein und verspricht ein besonderes Maß an Wohnfreude. Praktische Raumschnitte und der sorgsam durchdachte Grundriss sind dabei die Garanten für vielseitigen Wohngenuss. Das Zentrum bildet hierbei die Wohnküche mit Essbereich, die sowohl entspannte Abende am Kaminofen mit Warmwasserbereitung für die Fußbodenheizung verspricht, wie auch direkten Zugang zum offen gestalteten Dachstudio bietet. Ein weiteres Highlight ist die sonnige Dachterrasse auf der man mit den Liebsten oder einem guten Glas Wein gerne mal die Seele baumeln lässt. Aber nicht nur der Wohnraum weiß zu überzeugen. Der große Hof mit Abstellflächen für mehrere PKW, Transporter oder Zweiräder dient überdies als Zugang zu der großen Scheune, welche ein umfangreiches Potenzial an Lager-, Bastel-, und Hobbyflächen bietet und nicht nur Hobbyisten, sondern auch Profis mit großem Lagerbedarf zu begeistern weiß. Ebenfalls 2006 in Massivbauweise errichtet, bietet die Scheune die ideale Grundlage für vielseitige Projekte oder den Ausbau von Wohnraum. Auch der eigene Handwerksbetrieb oder eine kleine Bürofläche, direkt vor der eigenen Haustür, wären hier realisierbar. Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern, profitieren clevere Eigentümer dabei nicht nur von der guten Anbindung sondern auch von steuerlichen Vorteilen dank dem Ensembleschutz. Aber genug der Worte. Fragen Sie Ihr Exposé an und lernen Sie Ihr neues Zuhause kennen! Wir freuen uns auf Sie

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage des Groß-Umstädter Ortsteils Kleestadt.

Kleestadt
- Ein Bahnhof befindet sich im 15 Gehminuten entfernten Klein-Umstadt
- Ca. 1547 Einwohner
- Kindergarten für Kinder ab 1 Jahr

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

- Grundschule im nahegelegenen Klein-Umstadt, weiterführende Schulen befinden sich in Groß-Umstadt
- Hofladen, Bäckerei, Fußpflege, Gasthaus, Weingut mit Straußwirtschaft, Getränkevertrieb, mehrere Reitgelegenheiten, Handwerksbetrieb und mehr
- 3 Kinderspielplätze, schöne Erholungswege und Aussichtspunkte
- Zahlreiche Vereine

Besondere Merkmale

- Großer Hof und geräumige Scheune in Massivbauweise
- Ensembleschutz
- vielseitig nutzbar (auch für das kleine Gewerbe)
- Tolle Aufteilung
- Guter Zustand
- Junges Baujahr

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

leers immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!



Herzlich Willkommen



Charmantes Zuhause



Himmlisches Ambiente



Viel Platz für PKW oder Grillparty



Gemütliches Wohnzimmer



Hell und freundliche

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

leers immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!



Dachstudio



Gästezimmer oder Home-Office



Angenehme Träume



Badespaß



Gäste WC



Große Scheune mit viel Potenzial

Andre Leers Immobilien GmbH
Steinschönauer Straße 2
64823 Groß-Umstadt

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

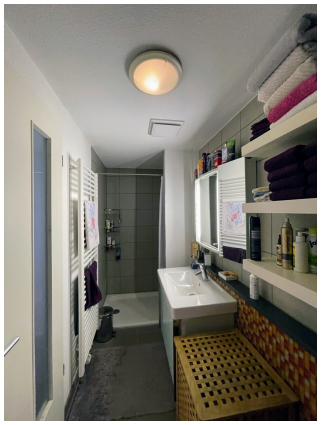
info@leers-immobilien.de
www.leers-immobilien.de

leers immobilien

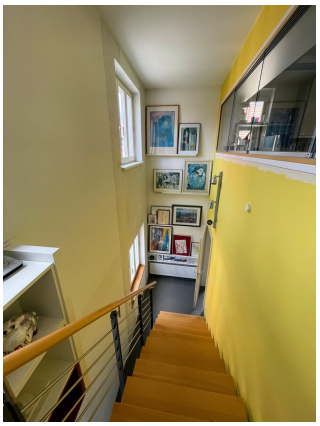
Wohnen. Leben. Glücklich sein!



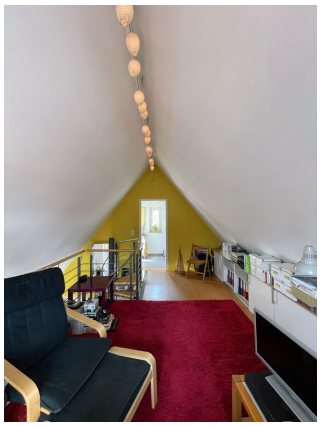
Scheune mit drei Ebenen



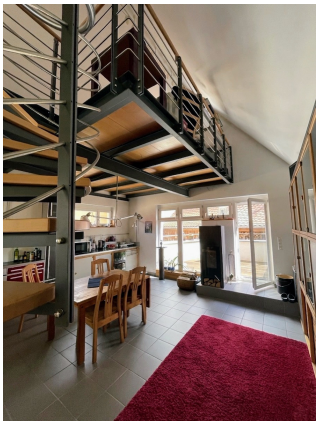
Einziehen und Wohlfühlen



Top gepflegt



Dachstudio mit Bad



Toller Grundriss

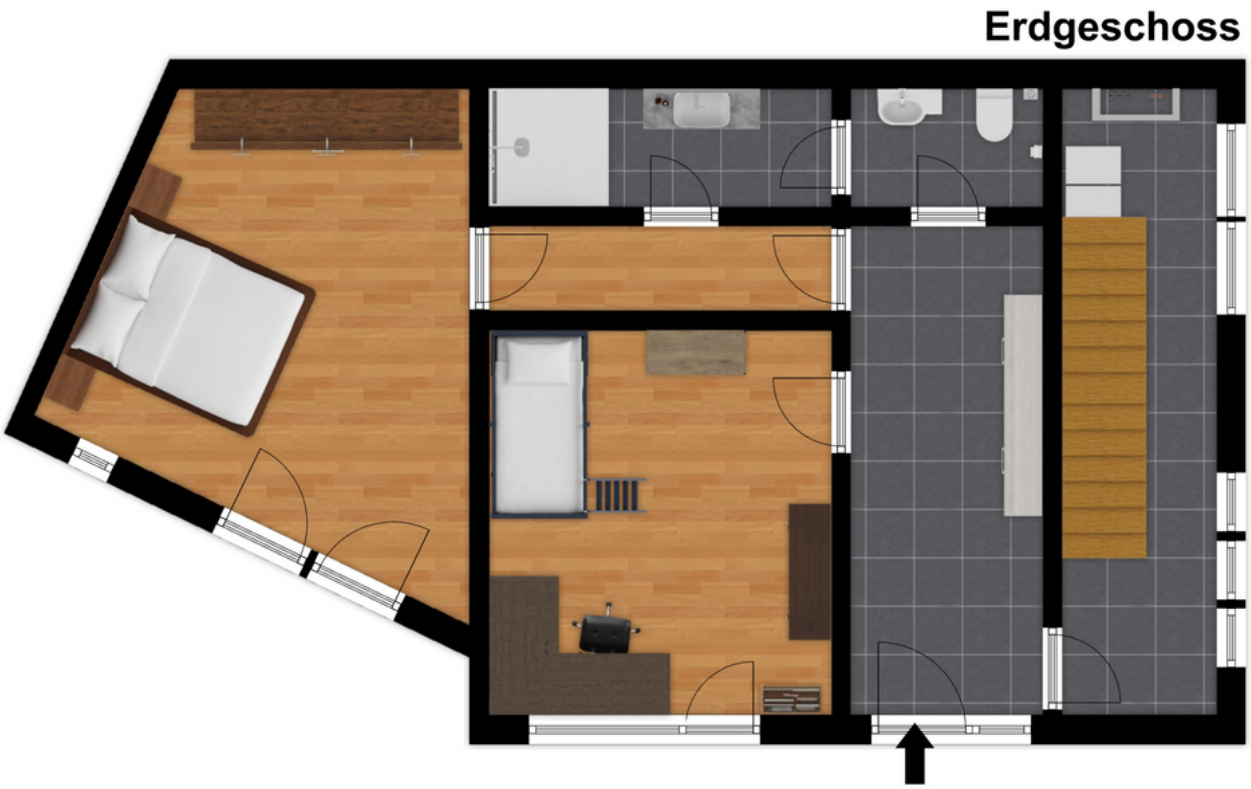
Andre Leers Immobilien GmbH
Steinschönauer Straße 2
64823 Groß-Umstadt

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

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

leers immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!



Erdgeschoss

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

leers immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!



Obergeschoss

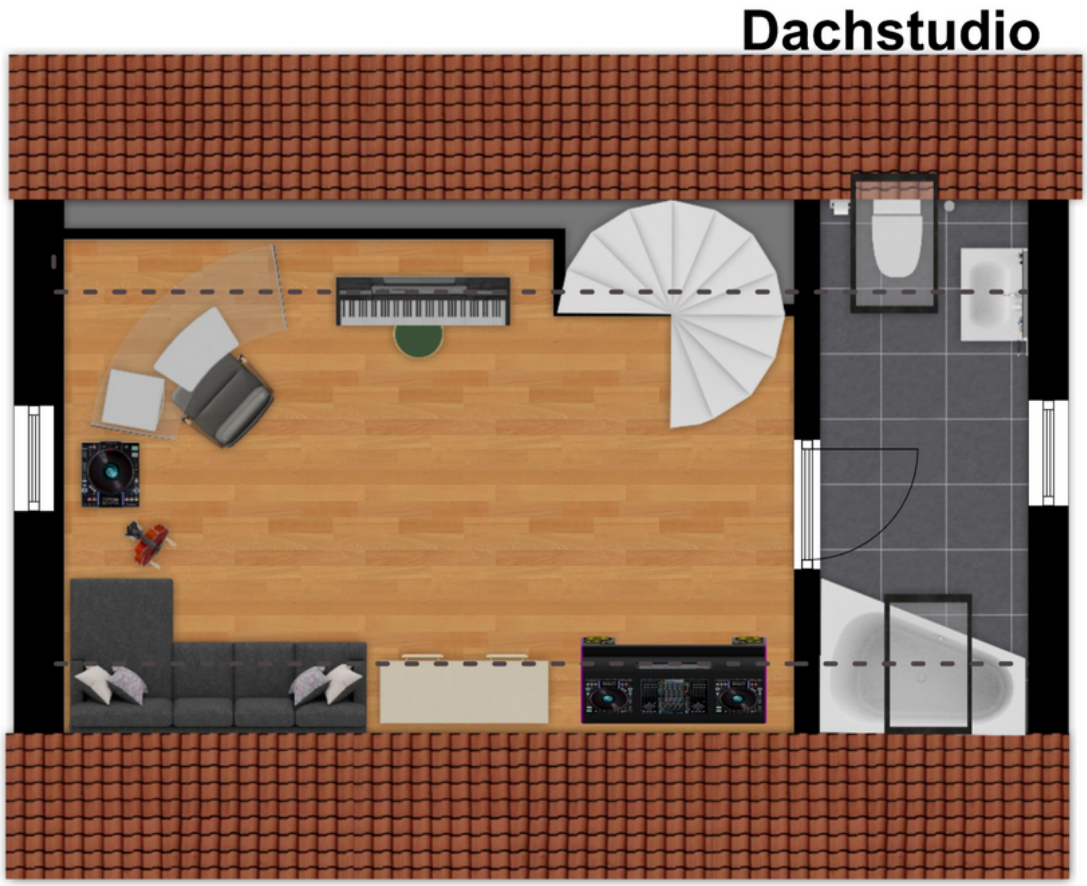
Andre Leers Immobilien GmbH
Steinschönauer Straße 2
64823 Groß-Umstadt

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

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

leers immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!



Dachstudio

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

Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Peter Hänisch, wohnhaft Friedrich-Ebert-Straße 4, 64823 Groß-Umstadt - Kleestadt, 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.

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

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.