



## STILVOLLE MAISONETTE-WOHNUNG, MIT GARAGE, IN PERFEKTER LAGE

|                   |                        |                   |                    |
|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| ImmoNr            | 400883                 | Etage             | 1. OG              |
| Wohnfläche        | ca. 120 m <sup>2</sup> | Regionaler Zusatz | Groß-Umstadt       |
| Anzahl Zimmer     | 4                      | Nebenkosten       | 150,00 €           |
| Anzahl Badezimmer | 1                      | Warmmiete         | 1.410,00 €         |
| Anzahl sep. WC    | 1                      | Kaution           | 2 Monatskaltmieten |
| PLZ               | 64823                  | Kaltmiete         | 1.260,00 €         |
| Ort               | Groß-Umstadt           | Heizkosten        | 195,00 €           |

|                 |                |                  |                           |
|-----------------|----------------|------------------|---------------------------|
| Nebenkosten pro | 2,90 €         | Endenergiebedarf | 77 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| qm              |                | Energieausweis   | 02.05.2031                |
| Energieausweis  | Bedarfsausweis | gültig bis       |                           |

## Beschreibung

Sie suchen eine großzügige Wohnung im Herzen der beliebten Weininsel Groß-Umstadt? Diese moderne und äußerst gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im charmanten Groß-Umstadt vereint großzügiges Wohnen mit erstklassigem Komfort. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das durch Helligkeit und eine gelungene Raumaufteilung besticht.

Vom praktischen Windfang bis hin zum Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, verspricht der sorgsam durchdachte Grundriss viel Wohnkomfort. Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für angenehme Träume, Kinder, Gäste oder das Home-Office. Das absolute Herzstück der Wohnung ist der sehr großzügige, lichtdurchflutete Wohnraum. Hier ist reichlich Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen großzügigen Essbereich – der perfekte Ort für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

Vom dort aus gelangen Sie direkt auf den einladenden Balkon, der an warmen Tagen zum Entspannen und Verweilen an der frischen Luft einlädt.

Diese Wohnung lässt in puncto Ausstattung und Alltagsfreundlichkeit keine Wünsche offen:

Toller Grundriss: Helle Räume mit klasse Raumschnitten und moderner Atmosphäre.

Balkon: Ihr privater Rückzugsort im Freien.

Komfortabler Abstellraum: Direkt in der Wohnung integriert, inklusive praktischer Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Keine schweren Körbe mehr in den Keller tragen!

Insektenschutz: Hochwertige Fliegengitter an den Fenstern sorgen im Sommer für ungestörten Schlaf bei offenem Fenster.

Zustand: Die Wohnung präsentiert sich in einem absolut top gepflegten und renovierten Zustand.

Parksituation: Eine eigene Garage schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und erspart die lästige Parkplatzsuche.

Senden Sie uns Ihre Anfrage einfach zu und wir werden uns schnellstmöglich bei Ihnen melden.

Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Entfernung von Supermärkten und dem öffentlichen Nah- und Fernverkehr in 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

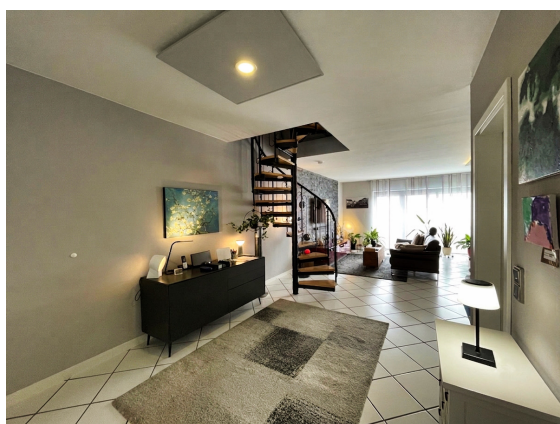
- Kernstadtlage
- tolle Raumaufteilung
- eigene Garage
- Fenster mit Insektenschutz



Hell und offen



Gehobenes Ambiente



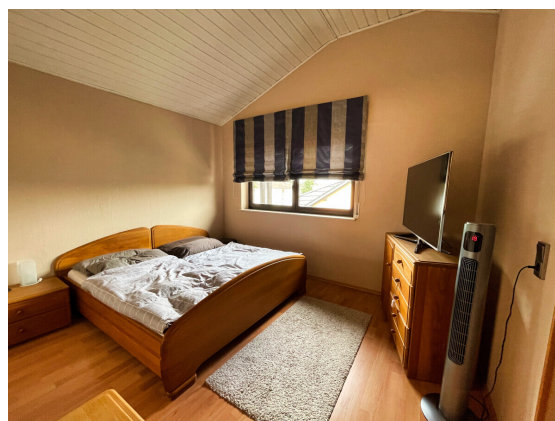
Wohnflair



Spieleabende



Kleiner Grundriss



Angenehme Träume



Schlafzimmer mit begehbarem  
Kleiderschrank



Home-Office



Guten Appetit



Kleine Essecke



Badewanne und Dusche



Badespaß



Platz an der Sonne

## Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Philipp Höger, wohnhaft Johannes-Lampe-Str. 26, 64823 Groß-Umstadt, 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 2 Monatskaltmieten vom Kaufpreis inkl. MwSt vom Verkäufer sowie 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.



### **Ihr Ansprechpartner**

Andre Leers  
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](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.