leers immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!



# TEILVERMIETETES WOHN-UND GEWERBEENSEMBLE IN DER KERNSTADT

| | | | |
|---|---|---|---|
| ImmoNr | 1001071 | PLZ | 64823 |
| Wohnfläche | ca. 93 m² | Ort | Groß-Umstadt |
| Nutzfläche | ca. 100 m² | Regionaler Zusatz | Groß-Umstadt |
| Anzahl Zimmer | 6 | Kaufpreis | 249.000,00 € |
| Anzahl Badezimmer | 1 | Außen-Provision | 3,57 % |
| Grundstücksgröße | ca. 382 m² | Jahresmiete (Ist) | 9.600,00 € |
| Anzahl sep. WC | 1 | Baujahr | 1900 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zustand | Sanierungsbedürftig | Energieausweis gültig bis | 11.08.2036 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis | | |
| Endenergiebedarf | 384,8 kWh/(m$^2$a) | | |

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

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus wurde ursprünglich um 1900 erbaut und bietet Handwerkern, Sanierern und Kapitalanlegern ein vielseitiges Entwicklungsprojekt auf einem rund 382 $m^2$ großen Grundstück. Die massive Bauweise mit Bruchsteinmauerwerk verleiht dem Gebäude auf rund 93 $m^2$ Wohnfläche und zusätzlichen ca. 45 $m^2$ Nutzfläche im Keller, seinen historischen Grundcharakter.

Das zweigeschossige Objekt umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter vier potenzielle Schlaf- oder Arbeitsräume, sowie ein Tageslichtbad und ein separates WC. Durch den sanierungsbedürftigen Gesamtzustand der Immobilie haben künftige Eigentümer die Möglichkeit, den Innenausbau und die technische Ausstattung von Grund auf nach eigenen Vorstellungen neu zu konzipieren.

Ergänzt wird das Haupthaus durch ein Nebengebäude, dass gewerblich als Lager genutzt wird. PKW Stellplätze auf dem Grundstück runden das Raumangebot ab. Die Wohnräume im Obergeschoss sowie das Nebengebäude der Immobilie sind derzeit vermietet.

# Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortskern von Groß-Umstadt. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu den örtlichen Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie eine günstige Verkehrsanbindung.

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

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

- 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

Die Ausstattung des Hauses ist einfach gehalten und bedarf einer umfassenden Sanierung. Die Fenster bestehen überwiegend aus zweifach verglasten Kunststoffrahmen (ca. 1980er Jahre) und sind mit manuellen Rollläden ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Badewanne; die separate Toilette ist im Erdgeschoss vorhanden.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung, die an einen 4.600-Liter-Tank angeschlossen ist. Im Kellerbereich befinden sich Nutz- und Abstellmöglichkeiten sowie ein Trockenraum.

## Weitere Angaben

Das Objekt ist aktuell vermietet; die jährlichen Ist-Mieteinnahmen belaufen sich auf 9.600 Euro.

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!



Wohn- und Gewerbeensemble



Hof mit Gewerbe



Teilvermietet



Projekt zum Sanieren



Teilvermietung im Haus



Ideen realisieren

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!



Machen Sie was draus

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: Torsten May, wohnhaft Oberendstraße 17, 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 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
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.