

Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

# Neubau Maisonette Wohnung mit 2 Balkonen!

Objektnummer: HS257



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	HS257	Mietpreis	1.800 EUR
Wohnfläche	ca. 126,62 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	300 EUR
Bezugsfrei ab	20.11.2024	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baujahr	2024	Ausstattung	Terrasse
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	18.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.10.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Die Immobilie



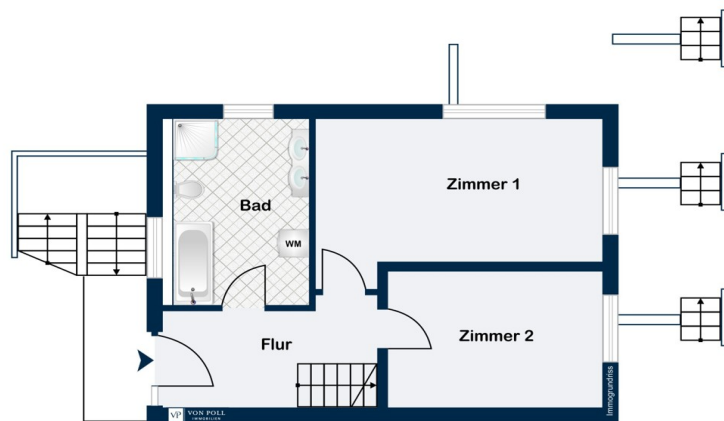
Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

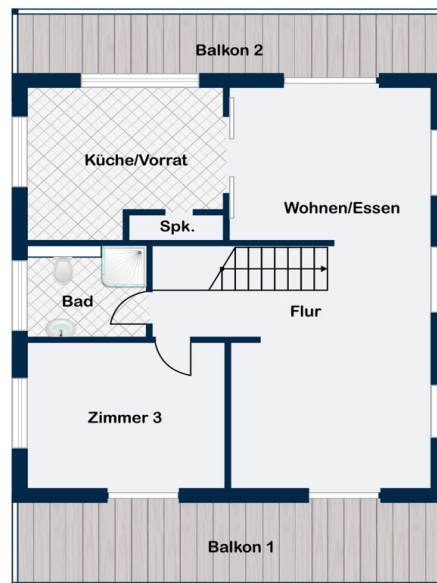
## Die Immobilie



Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Ein erster Eindruck

Im Neubaugebiet "Auf dem Steinborn" unterhalb des Groß-Umstädter Krankenhauses befindet sich das neu erbaute alleinstehende Zweifamilienhaus in herausgehobener Hang-Wohnlage mit zwei Wohnungen für Paare oder Familien. Jede Wohnung verfügt dabei über einen separaten Eingang. Die Wohnung ist ausgestattet mit 3 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer und 2 Bädern, davon eines mit Dusche und eines mit Dusche und Wanne. Hinzu kommen zwei Balkone, die vom Wohn-Esszimmer aus einen einmaligen Panoramablick über die Dächer der Altstadt Groß-Umstadts bieten, ein Kellerraum sowie zwei Stellplätze (jeweils mit einem E-Anschluss). Mit modernster Technik und hochwertigen Materialien wie etwa den spanischen Quadratmeter-Fliesen in Naturstein-Optik erbaut, Luft-Wärme-Pumpe und 3-fach verglasten Fenstern, können Sie hier das Wohnen genießen. In liebevoller Erinnerung wurde diese Wohnung mit Erstbezug "Heinrich" genannt.

Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Ausstattung und Details

Bestlage im Neubaugebiet "Auf dem Steinborn"

Quadratmeterfliesen und Natursteinoptik

Fußbodenheizung mit Kühlfunktion

Luft-Wärme-Pumpe

1 Tageslicht mit Dusche

1 Tageslicht Bad mit Dusche und Wanne

elektrische Rollläden

Malerflies

Fenster 3-fach verglast

2 Freiplätze für PKW's

hochwertige Materialien verbaut

1 Schlafzimmer im EG

2 Schlafzimmer im OG

2 Balkone je 12,50 m<sup>2</sup>

Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Alles zum Standort

Groß-Umstadt - im südlichen Hessen - ist wirtschaftliches Mittelzentrum des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit hohem Wohnwert, guter Infrastruktur und dem Ambiente einer historischen Kleinstadt. Industrie- und Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Schulen, Banken und viele weitere Dienstleistungen bestimmen den Charakter der Stadt. Die Stadt verfügt über alle allgemeinbildenden Schulen (auch Gymnasium) sowie Kreiskrankenhaus, Seniorenwohnanlage, Kindergärten, Sport-Stadion und Freibad. Darmstadt-Dieburg ist ein Wachstumskreis aber auch von Vielfalt gekennzeichnet. Beschauliche Idylle und Naherholungsräume liegen nur wenige Kilometer von einer weiter aufstrebenden Wirtschaftsregion entfernt. Bis zum Flughafen Frankfurt sind es ca. 25 Autominuten, bis Darmstadt ca. 20 km, bis Aschaffenburg ca. 28 km. Die Bahn verbindet Groß-Umstadt direkt mit Frankfurt am Main.

Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 18.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: HS257 - 64823 Groß-Umstadt – Groß-Umstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt  
E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)