

# Exposé

## Wohnen in Groß-Umstadt

**KfW-Förderung nutzen (0,01 - 1,21%) für schönes  
ECKGRUNDSTÜCK 489qm**



Objekt-Nr. OM-466041

### Wohnen

Verkauf: **247.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Werner JOHANNES

Jakob-Müller-Str. / Jahnstr.  
64823 Groß-Umstadt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	489,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht die im Plan GELB markierte Fläche, das Eckgrundstück mit fast 500 qm Fläche.

RUHIGE LAGE an SEITENSTRAßE

GROßZÜGIG GESCHNITTENE FLÄCHE

AUSREICHEND STRAßENFRONT

KEINE ALTLASTEN

KEINE BAULASTEN

POSITIVE BAUVORANFRAGE für freistehendes Haus

## Sonstiges

PROFITIEREN Sie als Paar oder Familie mit Kind von der neuen

KfW-300-Förderung.

Bei einem zu versteuernden Einkommen von max. 90.000 € und 1 Kind erhalten Sie ein extrem zinsgünstiges Annuitätendarlehen entweder

mit 4-10 Jahren Laufzeit und 0,01% Zins oder

mit 11-25 Jahren Laufzeit bei 0,98% Zinsen oder

mit 26-31 Jahren Laufzeit bei 1,21% Zinsen

Es gibt für diese Parzelle eine Bauvoranfrage mit der Genehmigung

für ein mindestens 1 1/2geschossiges WOHNHAUS (Kniestock 1,6m) in einer Breite von 10,2m und einer Tiefe von 12m. Ausgehend von der Grundflächenzahl und der Umgebungbebauung sind hier auch 14m Tiefe denkbar.

Das wäre bei Bedarf mit dem Bauamt abzuklären.

Wie gesagt 10,2x12m wurden bereits genehmigt.

Es gibt keinen Bebauungsplan, Neubauten orientieren sich an der Umgebung (§34 BGB),

allerdings sind Bungalows und somit auch Flachdächer erlaubt.

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit einer angenehmen Nachbarschaft, in der sich alt eingesessene Familien und neue Bauherren gleichermaßen wohlfühlen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Gärten und liebevoll gestalteten Häusern und bietet eine hervorragende Lebensqualität in einem freundlichen und sicheren Umfeld.

Hier haben Sie die Freiheit, Ihr persönliches Traumprojekt ohne strengen Bebauungsplan und ohne eingetragene Baulasten zu gestalten. Ob großzügige Gartenfläche für Kinder zum Spielen, eine moderne Architektur mit großen Fensterfronten oder klassische Elemente für zeitlose Eleganz – Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt.

Hier legen Sie nicht nur den Grundstein für Ihr neues Zuhause, sondern auch für eine nachhaltige Investition mit Wertsteigerungspotenzial in einem beliebten Wohnort, der ländliche Ruhe und städtische Nähe verbindet.

Die Parzelle ist bereits vermessen und liegt an einer erschlossenen Straße.

Privat, keine Courtage; bitte keine Makleranfragen!

Bei FRAGEN wollen Sie mich gerne anrufen: 0172-9093 623.

Direkte Kommunikation ist schneller und unkomplizierter als langwieriger E-Mail-Verkehr.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Klein-Umstadt ca. 250 m vom Bahnhof entfernt.

Klein-Umstadt ist ein Stadtteil von Groß-Umstadt im östlichen Teil des Landkreises Darmstadt-Dieburg

am Rande des Odenwaldes.

Der Ort hat 2300 Einwohner und verfügt über einen Kindergarten, Grundschule, Hausarzt, Zahnarzt,

Lebensmittelgeschäft, Bürgerhaus, Schule und eine Poststelle. Ein privater Kinderhort ist 100 m entfernt, ein Fitnessstudio ist nahebei.

Groß-Umstadt ist 3,5 km, Darmstadt 24 km und Frankfurt 43 km entfernt.

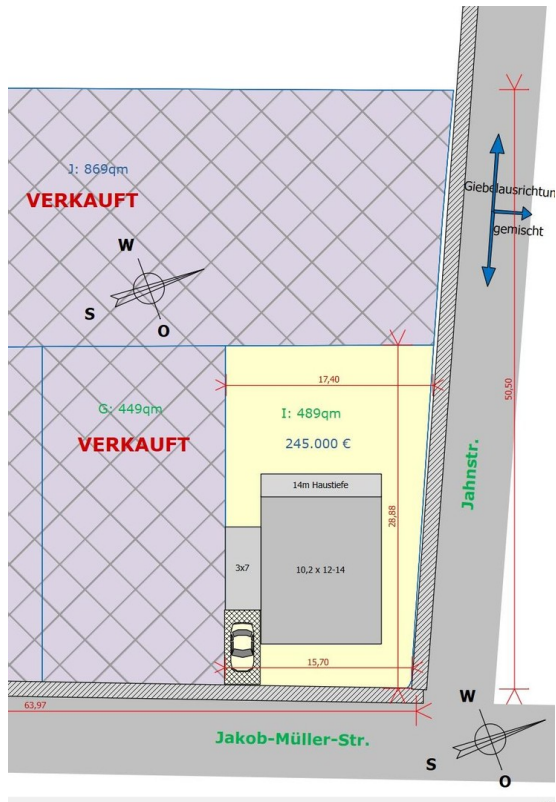
In Laufnähe der Immobilie sind die BUSLINIEN 671 und GU1 vorhanden.

Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende BAHNLINIE RB86 gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

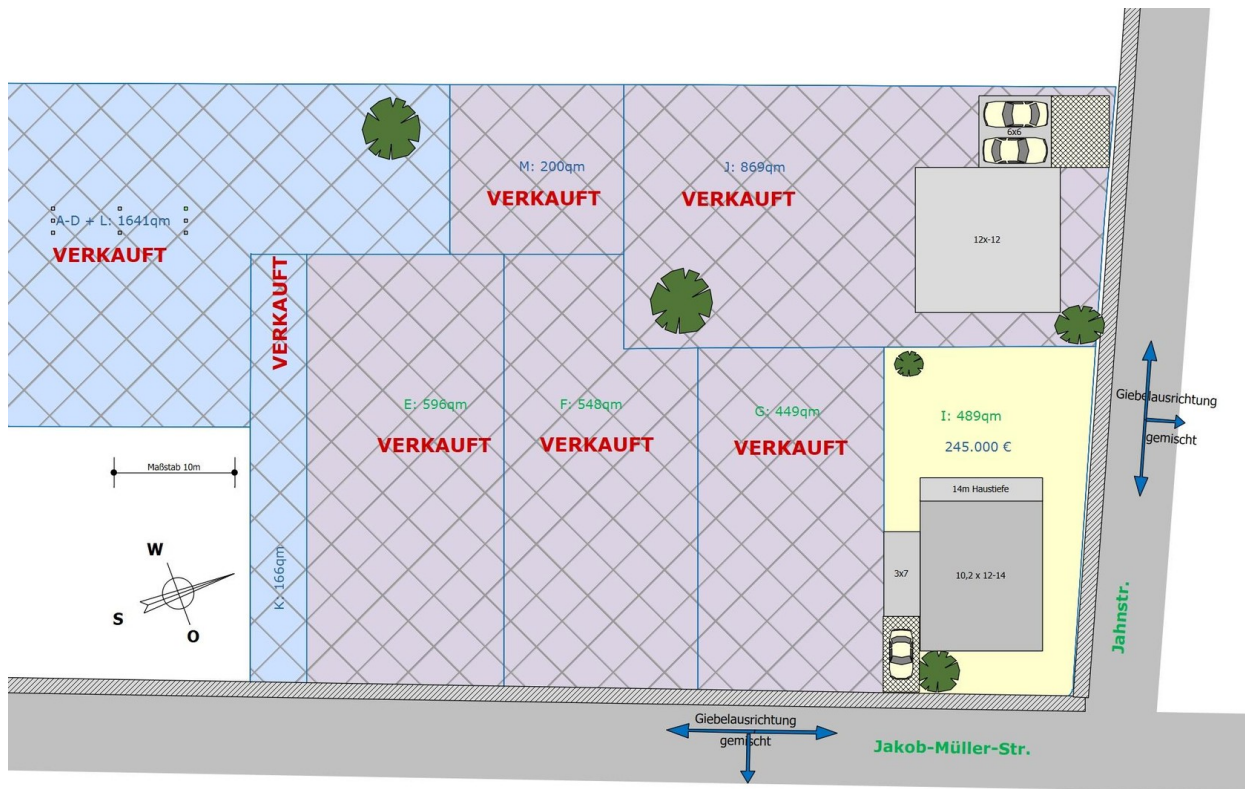
# Exposé - Galerie



Parzelle mit Maßen

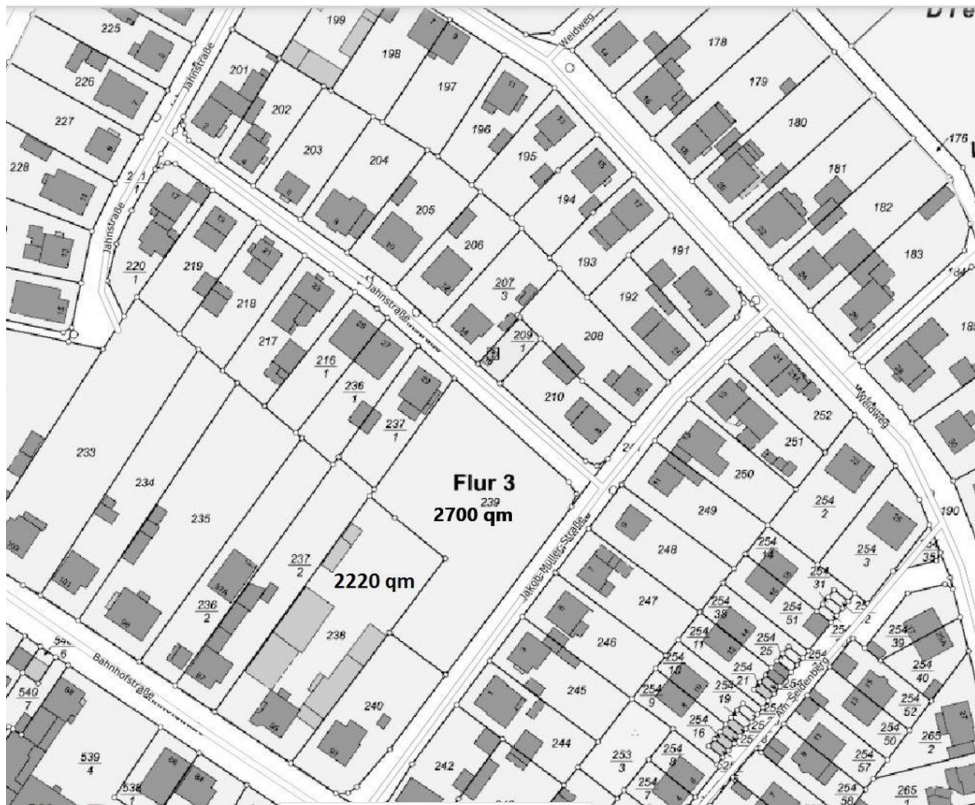


Luftbild



Parzelle mit Größe + Preis

# Exposé - Galerie



Lageplan mit Umgebung

Kreisausschuss des  
Landkreises Darmstadt-Dieburg



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt

Fachbereich  
Landschaft und Umwelt  
Fachgebiet  
Untere Wasserbehörde

Frau Veit  
06151 881-1431  
AVVO@ladadi.de  
http://www.ladadi.de  
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Ihr Zeichen/Schreiben vom  
Unser Zeichen  
411-010-W-0037401-1  
Datum  
24.05.2024

Auskunft aus der Altstandortdatei  
Ihre Anfrage vom 21.05.2024

Sehr geehrter Herr ...

es liegen keine Einträge im Altstandortkataster für das angegebene Grundstück

Gemeinde/Stadt: Groß-Umstadt  
Gemarkung: Klein-Umstadt  
Flur: 3  
Flurstücke: 238/0 und 239/0

vor.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Ein Kostenbescheid ergeht gesondert.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Veit

Postanschrift:  
Der Kreisausschuss des Landkreises  
Darmstadt-Dieburg  
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:  
Kreishaus Darmstadt  
Jägerstraße 207  
Darmstadt-Kranichstein  
06151 881-0

Stadt- u. Kreisparkkasse Darmstadt  
BIC: HELADEF333  
IBAN: DE 47 5060150 000049096

Sparkasse Dieburg  
BIC: HELADEF333  
IBAN: DE 21 5060151 003200114

Früherbekannt:  
Jägerstraße 207  
Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:  
nach Terminvereinbarung

USt-ID-Nr.: DE 111 608 693

Altlastenbescheid



Baubauaufsicht, Denkmalschutz,  
Immissionsschutz

Baubauaufsicht

Jägerstraße 207  
64289 Darmstadt

Telefon:  
(Durchwahl): (06151) 881-2376  
E-Mail: baualtlasten@ladadi.de

Telefaxnummer: (06151) 881-0  
Internet: http://www.ladadi.de  
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
64276 Darmstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom  
Antrag 21.05.24

Unser Zeichen  
410.2

Sachbearbeiterin  
Frau Bierwagen

Datum  
22.05.24 km.

Baulastenverzeichnis:  
Gemarkung : Klein-Umstadt  
Flur : 3  
Flurstück Nr. : 239  
Eigentümer/in : Dr. Werner Johannes

A U S K U N F T aus dem Baulastenverzeichnis

Auf dem/den o. a. Grundstück(en) ist/sind keine Baulast(en) eingetragen.

Die Verwaltungskosten werden gemäß den Bestimmungen des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in Verbindung mit der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Darmstadt-Dieburg (BAGeBS), jeweils in den gültigen Fassungen, wie folgt festgesetzt.

Nach Nr. 6452 Richtlinie zur BAGeBS	20,00 EUR
Auslagen nach Nr. 69 Richtlinie zur BAGeBS	15,00 EUR
5100200 1.10.01.01.06	Rechnungs-Nr.: 941024001575
<b>Summe</b>	<b>35,00 EUR</b>

Unter Angabe der o. g. Rechnungs-Nr. sind innerhalb einer Frist von 2 Wochen die festgesetzten Kosten auf eine der angegebenen Bankverbindungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuzahlen.

Rechtsbehelf:

Gegen diese Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzulegen.

Der Widerspruch kann

- schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Jägerstraße 207, 64289 Darmstadt
- mittels eines elektronischen Dokuments, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist, per E-Mail an: [kreisverwaltung@ladadi.de](mailto:kreisverwaltung@ladadi.de) oder
- mittels eines elektronischen Dokuments, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist, an das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPO) des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Postanschrift:  
Der Kreisausschuss des Landkreises  
Darmstadt-Dieburg  
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:  
Jägerstraße 207  
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreisparkkasse Darmstadt  
BIC: HELADEF333  
IBAN: DE 47 5060150 000049096

Sparkasse Dieburg  
BIC: HELADEF333  
IBAN: DE 21 5060151 003200114

Baulastenbescheid



# Exposé - Grundrisse

