



Max Mustermann
IMMOBILIEN



überreicht von:

Bärbel Butzek

Phantasiewelt 14

52459 Musterhausen

Tel.: 0193 757 760 18

Email: mail@musterman.de

www.mustermann-immobilien.de

Vorwort

Bei jedem Erstbesuch haben wir Herzklopfen wie bei einem Blinddate. Wir haben ein Bild im Kopf aufgrund der Beschreibung. Aber ist das Objekt dann auch so, wie wir uns das vorstellen? Ist es das schönste, das beste ... unsere Traumimmobilie?

Für das Team von Max Mustermann Immobilien ist die Vermittlung von Häusern, Wohnungen und Gewerbeimmobilien nicht irgendein Job, sondern es ist uns eine Herzensangelegenheit. Wir möchten Wohnträume erfüllen und Ihnen auf dem Weg in Ihre Traumimmobilie wie ein guter Freund mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Dazu lade ich Sie herzlich ein, nicht nur dieses Exposé auf sich wirken zu lassen, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Sie!

Herzliche Grüße
Bärbel Butzek

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

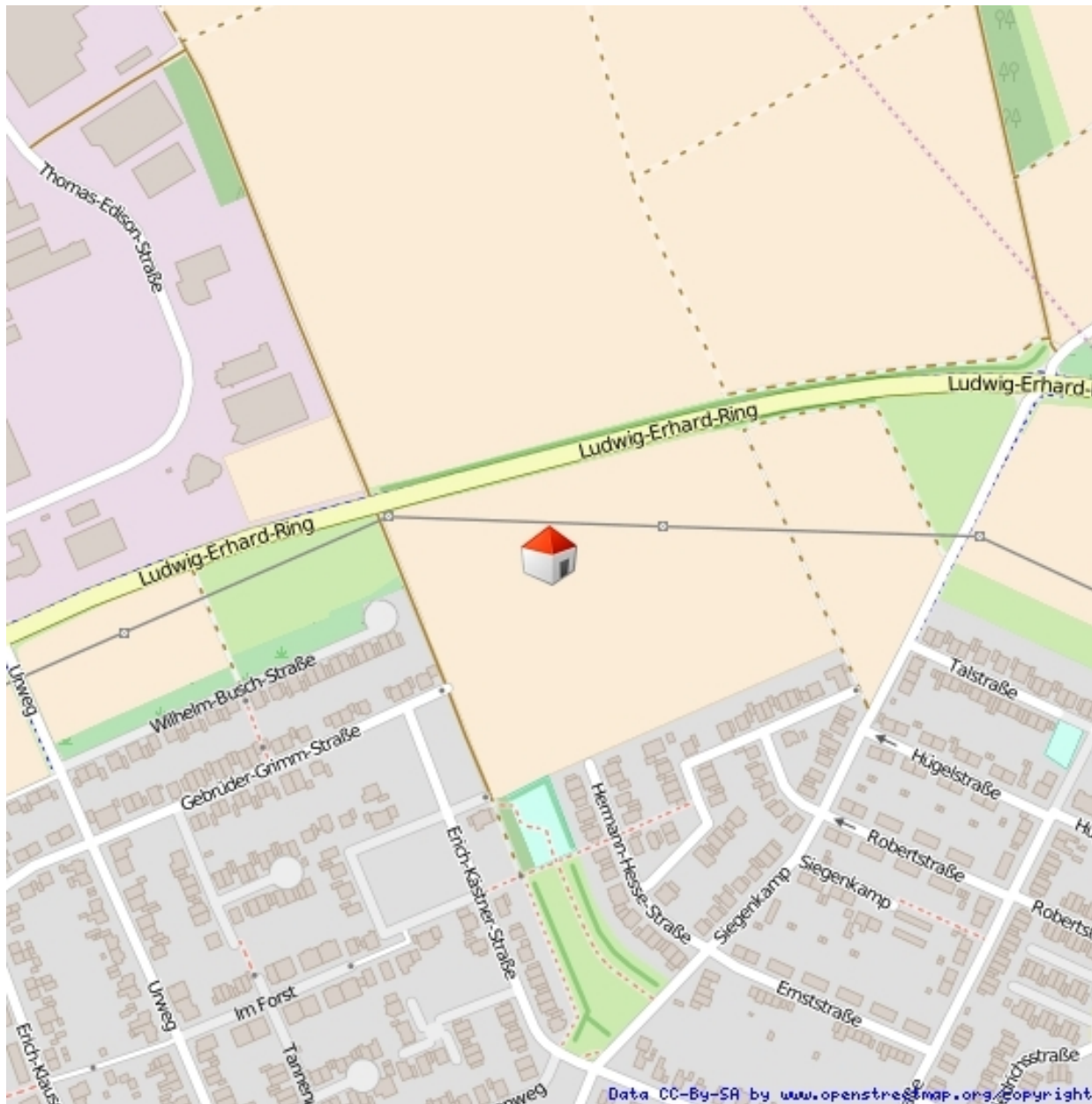
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Eckdaten

ImmoNr	00-Kauf-2
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Wohnfläche	ca. 300 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.100 m ²
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	51,7 kWh/(m ² *a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Kaufpreis	495.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer





Lage

Beispielhausen, eine Stadt mit ca. 26000 Einwohnern liegt in der Städteregion Aachen. Sie hat Ihren Ursprung bereits in der Jungsteinzeit und hat eine wechselvolle Historie. Heute ist der Ort attraktiver Anziehungspunkt für junge Familien, denn Beispielhausen bietet alle Schulformen, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen, medizinische Versorgung und etwas ganz Besonderes – den Donald Duck Park. Diese ehemalige Brache bietet Raum für Natur, Freizeit, Wohnen, Arbeiten und Forschen. Die Besucher, die aus nah und fern kommen, überwinden exakt 80 Höhenmeter, um auf dem zentralen Bergplateau einen atemberaubenden Panoramablick zu genießen. Das angebotene Objekt liegt auf der Musterallee in einer ruhigen Anliegerstraße. Nur wenige Schritte bzw. Reifenlängen entfernt sind Felder und Wiesen. Gut ausgebaute Wege laden zum Spaziergehen, Joggen oder Fahrradfahren ein. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Grundschule, Gymnasium, Gastronomie und Sporteinrichtungen liegen fußläufig entfernt. Die Bushaltestelle mit Anschluss in alle Richtungen liegt fast vor der Haustür. Bis zur Auffahrt auf die A 44, ebenfalls mit Anschluss in alle Richtungen, benötigen Sie je nach Verkehrslage ca. 15 Minuten.

Beschreibung

Architektonisch interessant gestaltet, freistehend, großzügig (ca. 300 m² Wfl. plus ca. 100 m² Keller) – dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet auf ca. 1100 m² Grundstück viel Raum für Ihren Wohnraum. Sie betreten das Haus im Erdgeschoss und ihr Blick fällt sofort auf erste exklusive Details: die besonders hochwertig gestalteten Decken mit Einbauleuchten, die Treppenanlage aus Massivholz mit Edelstahlgeländer und die Massivholztüren. Von der Diele aus betreten Sie das großzügige innenliegende Gäste-WC sowie das Arbeitszimmer. Schiebetüren trennen die große Wohnküche mit Vorratsraum von der Diele und die Küche vom fast 60 m² großen Wohnzimmer. Zwei Dinge fallen hier direkt ins Auge: der frei im Raum stehende moderne Kamin, der auch als Raumteiler dient, sowie die halbrunde, fast über die gesamte Hausbreite reichende, imposante Fensterfront. 2 doppelflügelige Türen führen auf die ge-

pflasterte Terrasse und in den parkähnlichen Garten. Wunderschöner Baumbestand, pflegeleichte Bepflanzung und eine gepflegte Rasenfläche bieten viel Platz für Entspannung, Sport und Spiel. Ein Spielturm aus Holz lädt auch so manchen Erwachsenen ein, seinen Kindheitstraum vom Baumhaus neu zu beleben. Beschäftigung findet er aber sicherlich auch auf der gepflasterten Fläche im Anschluss an eine der beiden Garagen - Holz hacken statt Fitnessstudio. Trocknen und lagern kann das Holz dann in einem eigens dafür gebauten, großen überdachten Unterstand im Garten. Im Obergeschoss finden Sie 4 mit Parkettboden ausgestattete Schlafräume. Von jedem Schlafräum aus haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone. Da beginnt der Tag doch gleich mit guter Laune. Ein sehr großes Tageslichtbad mit halbrunder Dusche und Badewanne in Übergröße vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage. Über eine weitere

Treppe gelangen Sie ins helle ausgebaute Dachgeschoss (ca. 80 m²). Hier fällt besonders das wunderschöne Rundbogenfenster auf. Ein idealer Raum, Ihre Gäste zu beherbergen - oder ein Malatelier einzurichten. Zusätzlich zum bereits schon üppigen Raumangebot finden Sie im komplett ausgebauten Keller, den Sie über eine geflieste Treppe vom Erdgeschoss aus erreichen, noch 2 Mehr-

zweckzimmer. Weiterhin befindet sich hier unten der große Waschkeller mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Zudem haben Sie vom Keller aus über eine Treppe Zutritt in die große Garage. Der Clou - Gartendreckspatzen können direkt im Keller duschen. Vervollständigt wird dieses besondere Angebot durch 2 Garagen und 3 Außenstellplätze.



Ausstattung

- DG ausgebaut
- teils aufwändig verarbeitete Decken, geschliffen, lasiert und mit Einbauleuchten
- Tageslichtbad mit halbrunder Dusche und Badewanne in Übergröße
- Gäste-WC
- Dusche im Keller
- 2 Balkone
- frei stehender moderner Kamin
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppich
- Fußbodenheizung im kompletten EG
- elektr. Außenrollläden in allen Räumen
- gepflasterte Terrasse mit Markise
- Unterstand für Kaminholz
- Holz-Spielturm im Garten
- 2 Garagen mit elektr. Sektionaltoren
- 3 Außenstellplätze
- Massivholztreppe mit Edelstahlgeländer zum OG und DG
- hochwertige Holz-Innentüren
- parkähnlicher Garten mit Baumbestand
- Zaunanlage
- Gas-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher



Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot? Bitte nutzen Sie die Anfragefunktion auf dieser Seite oder rufen uns unter der Rufnummer 0241 44686-0 einfach an.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Max Mustermann Immobilien eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



















Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Garderobe, Diele, und Kinderzimmer.

Genießen Sie die moderne Gemütlichkeit



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich, von ihnen zu hören.



Bärbel Butzek

Phantasiewelt 14
52459 Musterhausen
Tel.: 0193 757 760 18
Email:
mail@mustermann-immobilien.de

www.max-mustermann-immobilien.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit von Schnoor Immobilien liegen die von Verkäufern und von Vermietern erteilten Auskünfte zugrunde. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

2.. Der Nachweis oder die Vermittlung erfolgt unter der Bedingung, dass unser Vertragspartner das Objekt selbst erwerben will. Unsere Informationen und Mitteilungen sind streng vertraulich und nur für den Vertragspartner bestimmt. Der Vertragspartner ist verpflichtet, mit den ihm überlassenen Informationen und Dokumenten vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Vertragspartner hiergegen schuldhaft, haftet er uns auf Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Vertreter stehen dafür ein, dass sie wirksam bevollmächtigt sind.

3. Ist dem Vertragspartner ein von uns nachgewiesenes Objekt schon von anderer Seite bekannt, so ist uns dies unverzüglich schriftlich, spätestens eine Woche nach Entgegennahme unseres Angebots, - unter Angabe der Kenntnisquelle - mitzuteilen. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt der Nachweis als erfolgt und anerkannt.

4. Die Maklerprovision ist im Kaufpreis nicht enthalten. Bei Abschluss eines Kaufvertrages ist von dem Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer an uns zu zahlen und fällig.

5. Bei Abschluss eines Mietvertrages / Pachtvertrages ist vom Vermieter eine Maklerprovision in Höhe von 2,38 Monatsnettokaltmieten inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer an uns zu zahlen.

6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem unterbreiteten Angebot steht. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in

seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde.

7. Wird ein von uns angebotenes Objekt zunächst nur gemietet und später gekauft, so ist hierfür bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages die Provision für den Kaufvertrag vom Käufer zu entrichten. Diese Verpflichtung besteht nur für die Dauer, die in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Anmietung steht. Gezahlte Provisionen werden angerechnet. Wird ein Objekt zum Kauf angeboten, jedoch an den Interessenten vermietet, hat der Vermieter die Provision zu zahlen.

8. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag aus Gründen, die der Provisionspflichtige zu vertreten hat, rückgängig gemacht, angefochten oder aus sonstigem Grund hinfällig wird.

9. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.

10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin, soweit gesetzlich zulässig.

11. Alle personenbezogenen Daten werden im Rahmen des Bundesdatenschutzgesetzes mittels EDV erfasst.

12. Der Vertragspartner darf nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.

13. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Regelung als vereinbart, die den wirtschaftlichen Interessen und dem Gewollten der Vertragsparteien am nächsten kommt und den vertraglichen Vereinbarungen nicht entgegensteht.

14. Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung

AXA Versicherung AG

Heidenkampsweg 98, 20097 Hamburg

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Staaten der Europäischen Union und die Schweiz.