

EXPOSÉ

BERGE-IMMOBILIEN

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

Am Musterbach 1
11111 Musterstadt



MODERN UND HELL:

Die offene Bauweise des Hauses beschert wohl fühlen in seiner höchsten Form.

FAMILIE HAT VORRANG:

Auf ca. 231 m² Wohn-Nutzfläche hat Ihre Familie ausreichend Platz.

NACHHALTIG:

Geringe Nebenkosten durch Wärmepumpe und Photovoltaikanlage.

»»» EIN HAUS FÜR BESONDERE MENSCHEN!

Diese Immobilie ist kein nullachtfünfzehn Haus und für Menschen gebaut, die Individualität suchen und diese tagtäglich Leben wollen.





FLORIAN UND BERIT VOGEL

Immobilienmakler mit WOW-FAKTOR!

Seit 25 Jahren sind wir in der Dienstleistungs-, Finanz- und Immobilienbranche tätig. Wir haben über 1.000 Kunden betreut und waren stets darauf bedacht individuelle und marktgerechte Lösungen zu bieten.

Dabei bleiben wir stets auf dem Stand der neusten Technik um unseren Kunden immer einen Vorsprung im Wettbewerb zu bieten.

Wir bilden uns stetig weiter und bleiben neugierig und wissbegierig.

So arbeiten wir mit dem ImmoXpert Verkaufssystem, da dies dem Verkäufer den höchsten zu erzielenden Preis am Markt garantiert.

Glauben Sie uns, wir haben alle Fallstricke im Kauf und Verkauf von Immobilien durch eigene Investments selbst erfahren und durch die Vielzahl unserer Kundenprojekte alle Facetten kennengelernt.

Diese Erkenntnisse nutzen wir, was in 95 % aller Verkäufe zu einem höheren Verkaufspreis führt.

Unser Anspruch ist es, einen Verkauf mit dem bestmöglichen Ergebnis zu liefern, für Sie als Verkäufer und für den Käufer.

BERGE-IMMOBILIEN

www.berge-immobilien.com

E-Mail: berge-immobilien@gmx.de

München: 089 - 444 99 99 2

Trostberg: 08621 - 90 40 629

Mobil: 0173 - 76 76 216



➤➤➤ DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- ✓ Massiv gebaut
- ✓ voll unterkellert
- ✓ Baujahr 2016
- ✓ 592 m² Grundstück
- ✓ ca. 211 m² Wohnfläche
- ✓ ca. 231 m² Wohn-Nutzfläche
- ✓ 9 Zimmer
- ✓ Nebenkosten von ca. 230 € pro Monat *

➤➤➤ VERLIEBT IN NEBENKOSTEN:

Nebenkosten sind ein wesentlicher Faktor bei der Berechnung der Gesamtkosten und aus diesem Grund sind Sie bei dieser Immobilie auf der sicheren Seite. Bereits beim Bau wurde durch die Photovoltaik-Anlage und einer Luft-Wärmepumpe auf langfristig günstige Nebenkosten geachtet. Sie werden die monatlichen Nebenkosten im Vergleich zu anderen Häusern lieben.



Basierend auf einem drei Personenhaushalt, verbrauchsabhängig und unter Einbeziehung der Einspeisevergütung durch Photovoltaikanlage.

Einzigartig, exklusiv, modern und freistehend direkt am Waldrand des Musterbaches gelegen.



➤➤➤ DER WOW-EFFEKT!

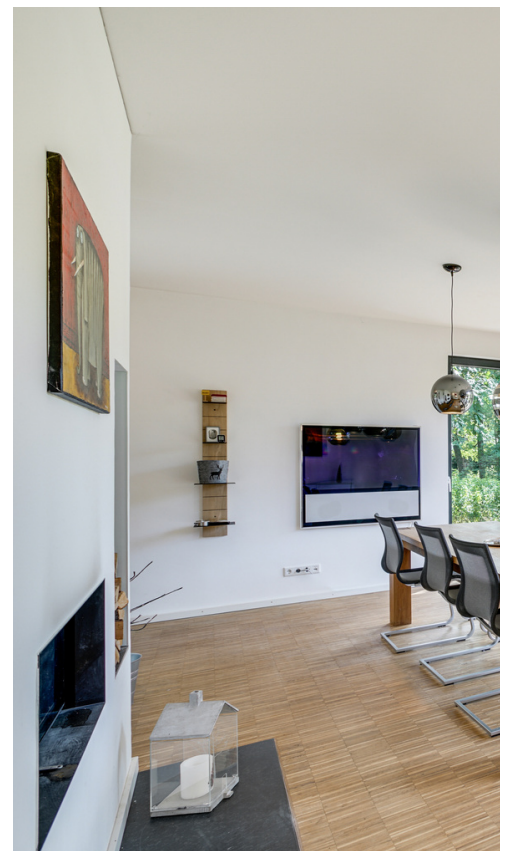
Der großzügige Eingangsbereich bietet neben einer Garderobe ein geschmackvolles Gäste-WC mit Fenster direkt am Eingang des Hauses. Der direkte Blick auf die exklusive Wohnküche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten hat den WOW-Effekt.



Kaufpreis: 895.000 € *

**zzgl. 3,57 % inkl. MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten*

Hier ist an alles gedacht, was man zum Kochen braucht und natürlich jede Menge Stauraum. Auch das Essen kann direkt in der Küche serviert werden, was zum Beispiel das Frühstück vor der Schule oder Arbeit enorm erleichtern wird. Direkt im Anschluss ist der Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse.





WOHNZIMMER

Wohnen - Sie werden es lieben...



SCHLAFZIMMER



GASTZIMMER

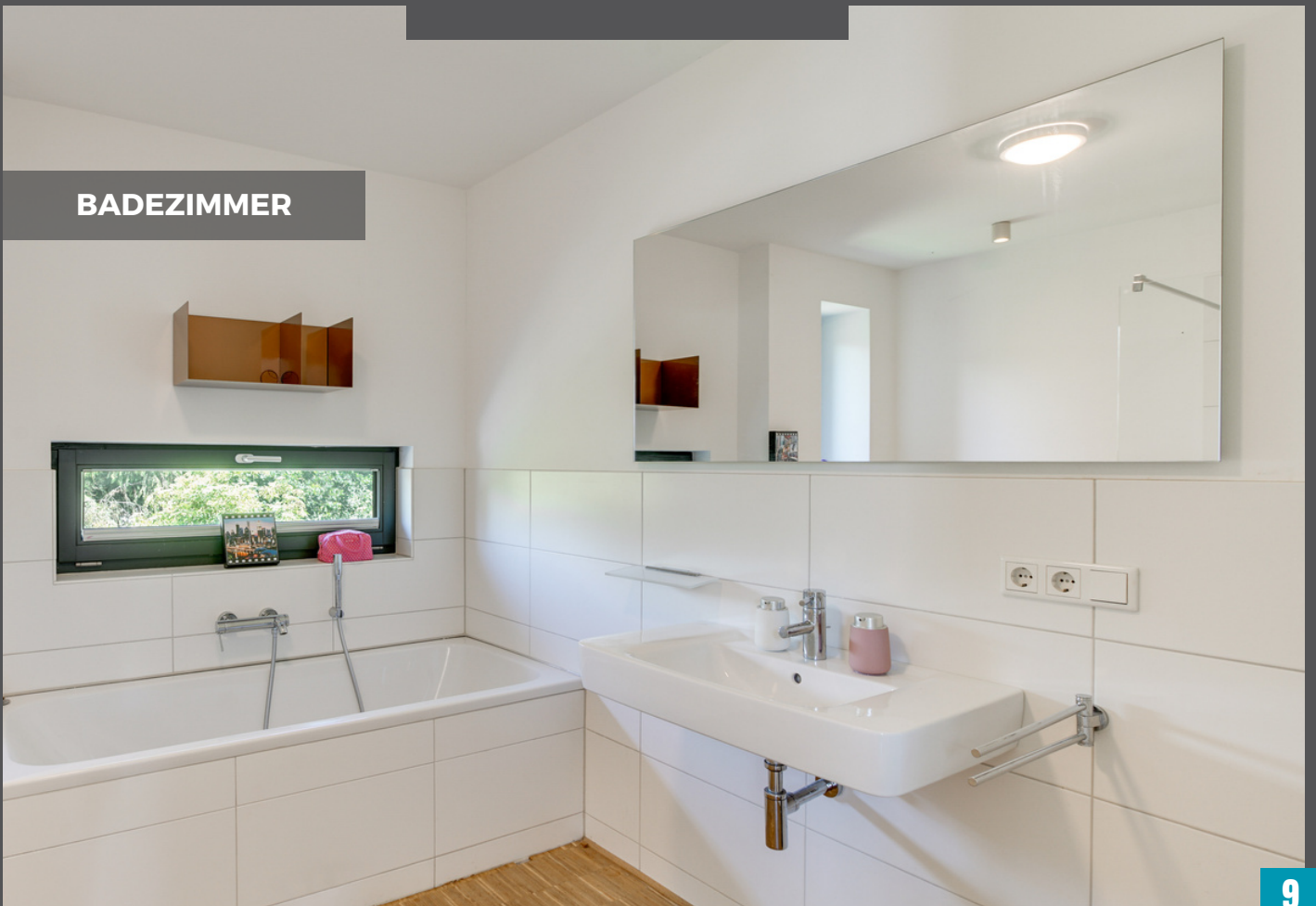


SCHLAFZIMMER





...Wellness-Raum...



BADEZIMMER



Zwei Räume (gefliest und Parkett) im Keller mit einer Deckenhöhe von ca. 2,80 m zählen zum Wohnraum und bieten Ihnen zusätzliche Möglichkeiten für z.B. Büro, Gäste oder als Hobbyraum. Der Hauswirtschaftsraum lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Der Warmwasser-speicher im Anschlussraum mit ca. 180 Litern bietet ausreichend Reserve zum Baden und Duschen für die ganze Familie.



»» WOHN- UND NUTZFLÄCHEN BERECHNUNG

Erdgeschoss:

Garderobe 1,58 m²
Gäste-WC 1,37 m²
Flur 13,83 m²
Küche/ Essbereich 16,18 m²
Wohnbereich 27,89 m²

Gesamt: 60,85 m²

Obergeschoss:

Flur - 12,44 m²
Badezimmer - 8,02 m²
Wohnen - 10,86 m²
Kind 1 - 13,63 m² | Kind 2 - 13,63 m²
Balkon 50 % - 3,67 m²

Gesamt: 62,25 m²

Dachgeschoss:

Flur - 4,78 m²
Schlafzimmer - 25,12 m²
Ankleide - 7,99 m²
Bad - 7,65 m²

Gesamt: 45,54 m²

Keller:

Flur - 7,55 m²
Mehrzweckraum - 29,64 m²
Mehrzweckraum 2 - 12,75 m²
HAR - 2,52 m²
HWR - 7,88 m²
Lichtschacht 50% - 2,76 m²

Gesamt: 63,10 m²

Wohn- und Nutzfläche Gesamt: 231,74 m²

GRUNDRISSE



Erdgeschoss

Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller



"In diese Immobilie ziehen Sie ein und können sich direkt wohlfühlen."

➤➤➤ AUSSTATTUNG

- ✓ Fußböden Parkett und Fliesen
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Exklusive Küche kann auf Verhandlungsbasis übernommen werden
- ✓ Kamin im Esszimmer
- ✓ Badezimmer mit XXL-Dusche, japanischer Toilette und Badewanne im OG
- ✓ LAN-Vernetzung im gesamten Haus
- ✓ Anschlüsse für Telekom u. Unitymedia für Highspeed-Internet mit bis zu 200 Mbit vorhanden
- ✓ Badezimmer mit XXL Dusche im DG
- ✓ Gäste-WC im Erdgeschoß
- ✓ Balkon im OG
- ✓ 3 fach verglaste Fenster
- ✓ Luft-Luft Wärmepumpe
- ✓ Vorbereitung Alarmanlage
- ✓ bis zu 2,80 m hohe Decken
- ✓ Umlaufende Terrasse
- ✓ 180 Liter Warmwasserspeicher
- ✓ Photovoltaik-Anlage im Kaufpreis inkl. aller Rechte enthalten (Einspeise/ Stromvertrag)

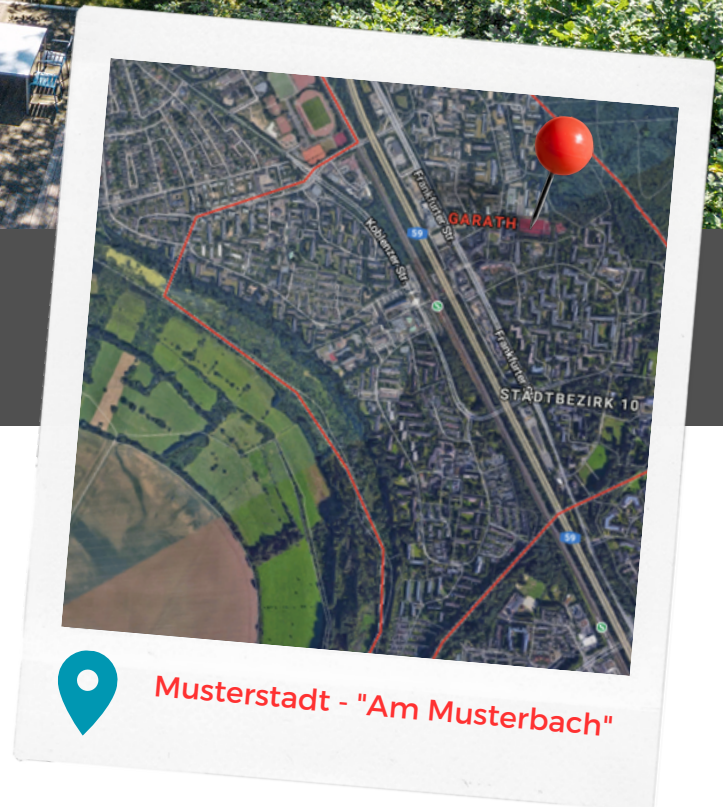


»»» DIE LAGE

Mit den Rheinauen im Westen hat Garath eine der schönsten Wald- und Moorflächen Musterstadt zu bieten. Im Osten lädt der weitläufige Garather Forst mit dem Oerksee zu Spaziergängen und anderen sportlichen Aktivitäten ein.

In der Nähe zur Immobilie befinden sich Edeka, Netto, Rewe, Aldi und alles was Sie sonst für den täglichen Bedarf benötigen. Die Mikro-Lage der Immobilie zeichnet sich durch ihre Ruhe und direkter Lage am Waldrand aus. Unmittelbar am Haus fließt der Garather Mühlbach vorbei. Das vorletzte Haus in der Sackgasse, was will man mehr!

Für eine hervorragende Verkehrsanbindung sorgt die S-Bahnlinie S 6, die täglich ab dem Garather Bahnhof die Städte Musterdorf und Muster-Metropole anfährt. In wenigen Minuten ist der Musterstadt Hauptbahnhof zu erreichen. Die Buslinien 779 und 778 verbinden Garath mit dem Stadtteil Benk. Die Linie 789 verkehrt zwischen Musterheim am Rhein und Musterstadt-Holt. Die Bundesstraße B 9 bietet eine schnelle Anbindung an das Muster Zentrum sowie an die Städte Musterfeld und Musterdorf. Zudem verfügt Garath über eine Anschlussstelle an die Autobahn A 60.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

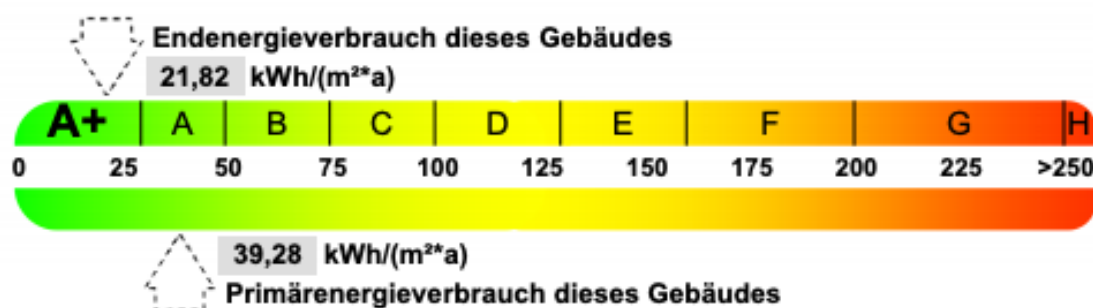
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002759836
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

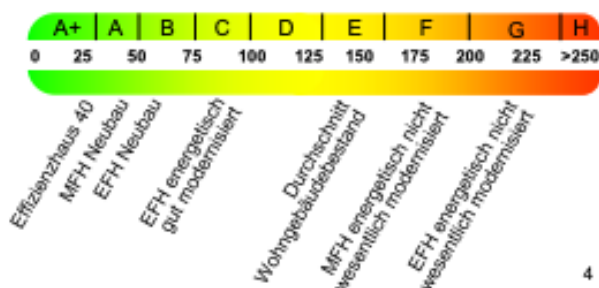
21,82

kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Strom	1,80	5845,00	1052,10	4792,90	1,17
01.01.2017	31.12.2017	Strom	1,80	5845,00	1016,10	4628,90	1,20
01.01.2018	31.12.2018	Strom	1,80	5845,00	1052,10	4792,90	1,28

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



➤➤ IMPRESSUM-ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

BERGE-IMMOBILIEN
Florian Vogel
Pelikangasse 28 | 85551 Kirchheim

Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO der
IHK München und Oberbayern
München: 089 - 444 99 99 2
Trostberg: 08621 - 90 40 629
Mobil: 0173 - 76 76 216
E-Mail: berge-immobili@gmx.de

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.

»» ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionsatz.

Bei Kaufobjekten in Bayern 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

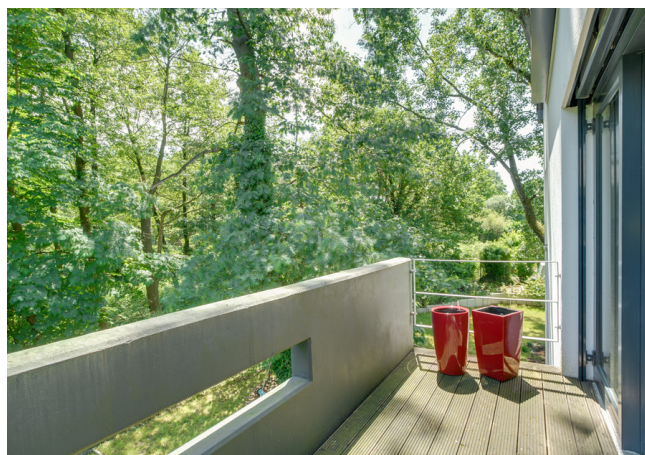
11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von Max Musterfotograf © Max Musterfotograf fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps





➤➤➤ WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

BERGE-IMMOBILIEN
 Pelikangasse 28
 85551 Kirchheim
 E-Mail-Adresse: berge-immobilien@gmx.de

Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Vorlage zum Widerruf:

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum:

.....
 (Unterschrift aller Vertragspartner)



IMMOBILIENVERKAUF GEHÖRT IN DIE HÄNDE EINES EXPERTEN!

"Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine 25-jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag."



IHRE ANSPRECHPARTNER

BERGE-IMMOBILIEN

www.berge-immobilien.com
E-Mail: berge-immobilien@gmx.de
München: 089 - 444 99 99 2
Trostberg: 08621 - 90 40 629
Mobil: 0173 - 76 76 216