

Exposé.

Doppelhaushälfte

Eckendorfer Straße 35

53343 Wachtberg - Fritzdorf



Friedrich Immobilien

IMMOBILIENMAKLER - BONN - KOTTENFORST



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Eckendorfer Straße 35,
53343 Wachtberg - Fritzdorf

Ruhige Doppelhaushälfte
am Rande des Dorfes -
jetzt einziehen und
wohlfühlen!





Die Eckdaten.

- Baujahr 1954
- Anbau/Sanierung 1994
- ca. 350 m²
Grundstücksfläche
- ca. 120 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, 2 Bäder, Diele,
Küche, Balkon, Terrasse,
Garten
- voll unterkellert
- 1 Garage, 1 Stellplatz





Das Haus.

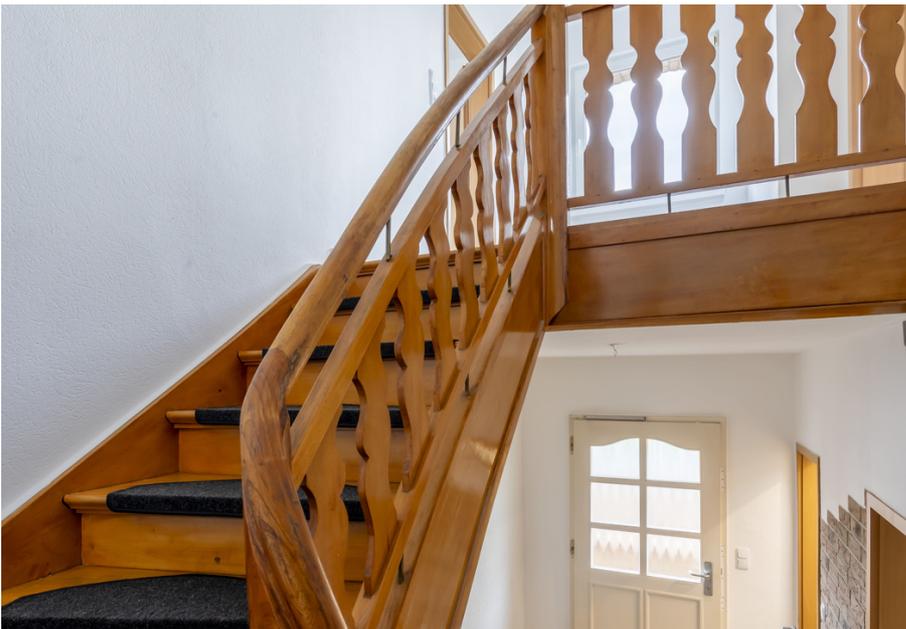
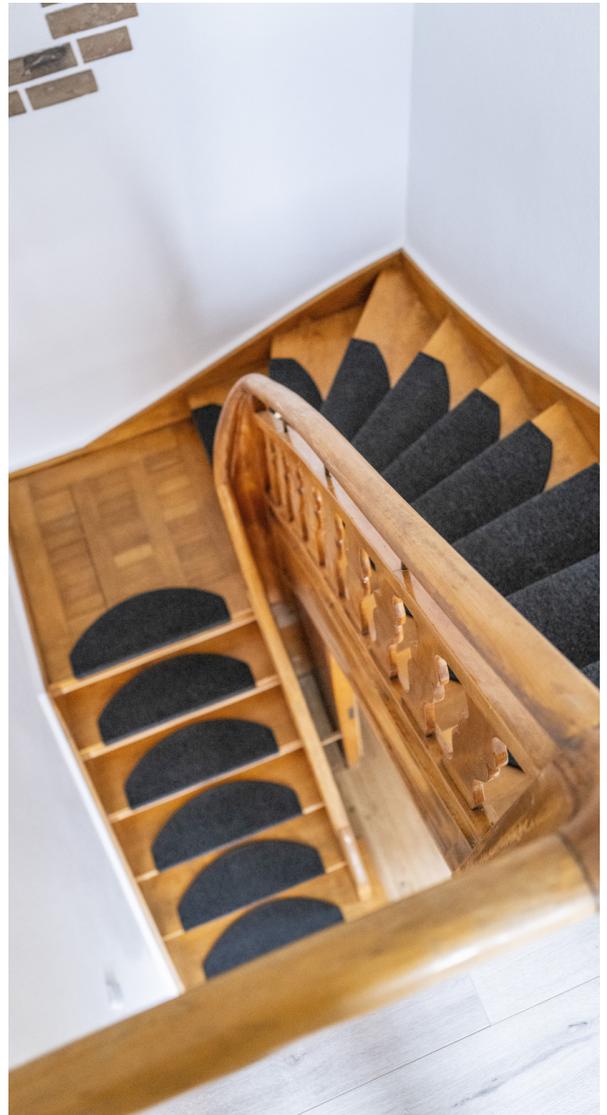
- 1954 in Massivbauweise errichtet
- Das Satteldach mit Betonziegeln wurde 1994 saniert, das Dach ist nicht gedämmt.
- Die Fassade besteht aus Klinker
- Der Dachboden kann ausgebaut werden
- Die Elektrik ist aus dem Jahre 1993
- Ölheizung aus dem Baujahr 1998
- Holzkamin kann für zusätzliche Wärmequelle sorgen
- Endenergiebedarf: 165,90 kWh/(m²*a)
- Energieeffizienzklasse: F

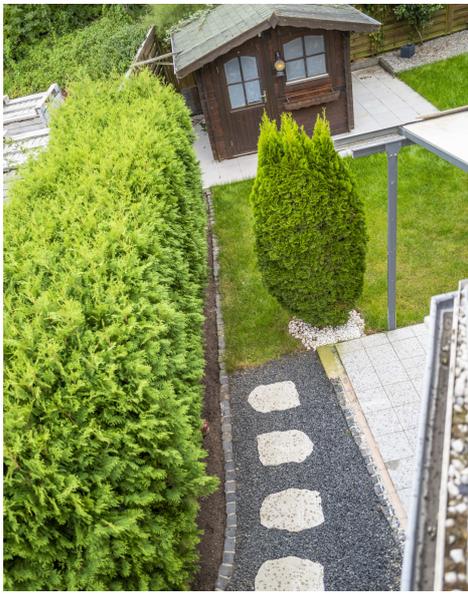


Der Kaufpreis.

329.000,- €

zzgl. 2,38% Maklerprovision
inkl. 0,38% Mehrwertsteuer





Der Garten.

- Garten, Terrasse (ca. 15 m²) und Balkon mit Südwest- Ausrichtung
- Sehr pflegeleicht
- Gartenhäusschen für Gartenutensilien





Die Ausstattung.

- Weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung. Im Bad, Kinderzimmer und in der Küche wurden die Fenster neu eingesetzt.
- In allen Wohn- und Schlafräumen ist ein Laminatboden verlegt.
- Die Bäder sind 2015 (unten) und 2023 (oben) modernisiert worden, und verfügen jeweils über eine Dusche, HängeWC, Waschbecken, Wand- und Bodenfliesen.
- In der Küche kann der neue Eigentümer sich einen nach Wunsch aussuchen und verlegen.





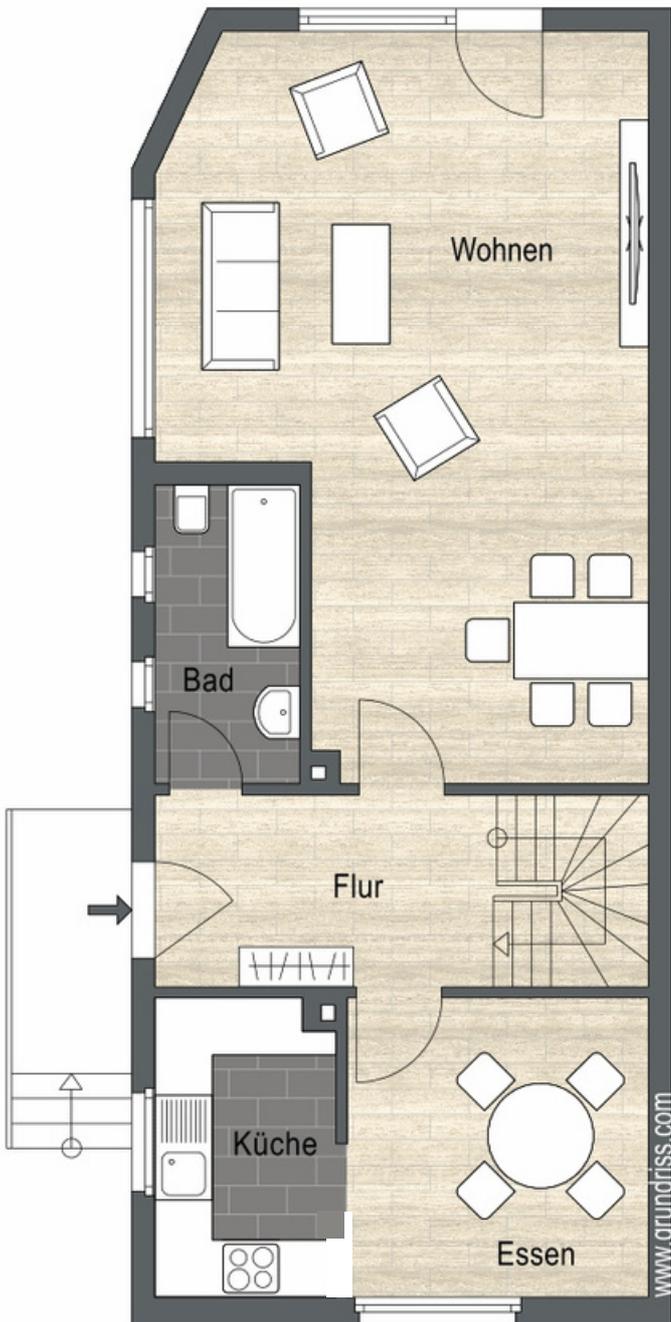
Die Mobilität.

- ÖPNV: Die Buslinie 857 hält direkt gegenüber und fährt ca. 2 Mal die Stunde. 15 Min nach Meckenheim HbF, 40 Min nach Bonn Bad Godesberg.
- Auto: 5 min zur "A61" in Richtung Köln oder Koblenz und 5 Min zur Autobahn "A565" in Richtung Bonn oder Altenahr.

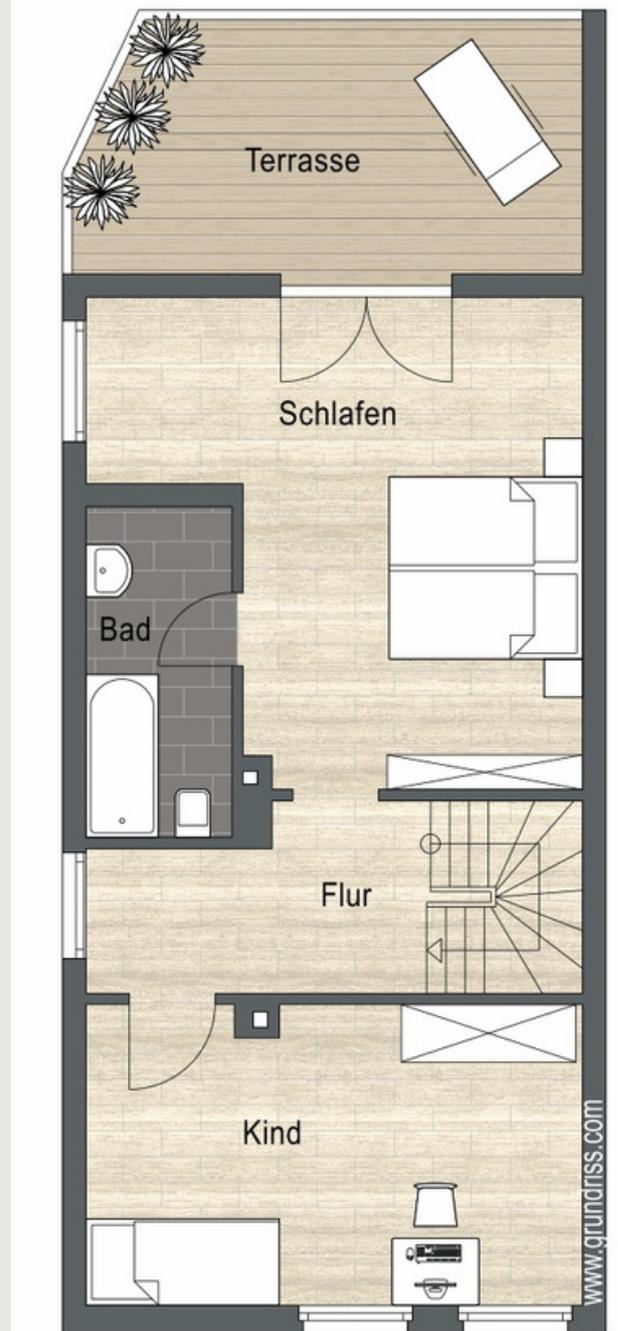


Der Grundriss.

EG



OG



Das Impressum und die allgemeine Geschäftsbedingungen.

Friedrich Immobilien

Villiper Hauptstraße 6 | 53343 Wachtberg
Geschäftsführer: Marius Friedrich
Gewerbebescheinigung nach §34c GewO
Wachtberger Gemeindeverwaltung, Rathausstraße 34, 53343
Tel.: 01577 2622502
E-Mail: info@immofriedrich.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. Vorkennntnis

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.

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 auch 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 Provisionssatz.

Bei Kaufobjekten in NRW 2,38 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 2,38 % 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 Marius Friedrich © Marius Friedrich fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps

Die 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:

Friedrich Immobilien
Villiper Hauptstraße 6
53343 Wachtberg
E-Mail-Adresse: info@immofriedrich.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)



Immobilienmakler.
Ansprechpartner.
Berater.

Marius Friedrich
Immobilienmakler

www.immofriedrich.de
info@immofriedrich.de
Tel.: 01577 2622502

