

Modernes Haus in Eldena

Haus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 1701.011-HGW-Eldena
Adresse: DE-17493 Greifswald
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 675.000,00 EUR
provisionspflichtig: nein

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 241 m²
Zimmerzahl: 5
Grundstücksfläche: ca. 339 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Gesamtetagenzahl: 3
Heizungsart: Fußbodenheizung
Befeuerung: Gas, Solar
Bodenbelag: Fliesen
Küche: Einbauküche
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller: nein
Balkon / Terrasse: ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, West

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 2018
Zustandsart: neuwertig

1.6. Verwaltung

Nutzungsart: Anlage / Rendite, Wohnen
vermietet: ja
Gewerbliche Nutzung möglich: ja
Einliegerwohnung: ja

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
erstellt am:	01.05.2014
gültig bis:	30.04.2024
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 52 kWh/(m ² a)

1.8. Beschreibung der Lage

Das Objekt liegt im Ortsteil Eldena. Von hier aus erreicht man sehr schnell die Innenstadt sowie die Greifswalder Naherholungsgebiete, wie das ehemalige Fischerdorf Wieck und das Strandbad Eldena. Viele infrastrukturelle Einrichtungen sind fußläufig gut erreichbar und auch unmittelbar anliegend.

1.9. Beschreibung der Ausstattung

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 302 qm. Die Terrasse liegt auf der Südseite.

Das Haus ist derzeit vermietet, eine Übergabe des Hauses ist jedoch auch kurzfristig möglich.

Das Objekt ist neu gebaut. Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt. Über eine Gastherme mit zusätzlicher Solarenergie wird das Haus beheizt. Das Haus verfügt über zwei Einheiten, wobei die Hauptwohnung mit ca. 133 qm Wohn- und Nutzfläche sowie eine Einliegerwohnung mit ca. 70 qm Wohn- und Nutzfläche bemessen ist. Die Einheiten lassen sich miteinander verbinden als auch komplett mit Gas, Wasser, Strom trennen. Das Grundstück pflegeleicht angelegt.

Auf Bitten des Eigentümers wird das Objekt ohne Bilder veröffentlicht. Im Expose, welches wir Ihnen zusenden, sind Bilder des Objektes vorhanden.

2. Galerie



3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	LMB-Immobilien e. K.
Adresse:	Brandteichstraße 20 DE-17489 Greifswald Deutschland
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	GewO §34c Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Ordnungsamt Postfach 3153, 17461 Greifswald
Handelsregister:	HRB 2055 AG Stralsuind
USt-IdNr:	DE 814572262
Webseite:	www.LMB-Immobilien.com

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Lothar Berg
Telefon:	03834 / 883 128 5
Fax:	03222 / 240 623 3
E-Mail:	vertrieb@LMB-Immobilien.com

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der LMB-Immobilien e. K.

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.

1. 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 sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

2. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages für die Vermittlung eines Kaufvertrages ist weder die Schrift- noch die Textform erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), sich 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). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.

Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

3. 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.

4. Pflicht des Kunden zur Prüfung der Angaben im Exposé

Da es sich um Angaben des Auftraggebers handelt, obliegt es dem Kunden selbst, diese zu überprüfen.

5. Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEG-Verwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen. (Hinweis: Es empfiehlt sich eine eigens dafür ausgestellte Vollmacht.)

6. 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, E-Mail oder Faxbrief an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf ein Vorkenntnis berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

7. Früherer Maklervertrag

Hatte ein anderer Makler bisher einen Vermittlungsauftrag, so wird der Kunde bei diesem eine Auflistung anfordern, aus der ersichtlich ist, wem das Objekt bereits angeboten wurde.

8. 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.

9. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auch den 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.

10. Maklerprovision

Es gelten die im Inserat, Exposé oder im Maklervertrag genannten Provisionssätze.

11. Pauschaler Aufwendungsersatz

Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10% der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass dem Makler objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

12. Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber dem Makler eine Pauschale von 10% der vereinbarten Provision zu vergüten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

13. 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. Die Parteien vereinbaren in diesem Falle eine Zahlung von 10% der ursprünglich vereinbarten Maklerprovision.

14. Rückfrageklausel

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber den Makler unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll dem Makler die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist. Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 12 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch.

15. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung.

Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

16. Verjährung

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

17. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. die Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

18. 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. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne den übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

19. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers. Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.

Stand 22.06.2018

Widerrufsbelehrung des Anbieters

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

LMB-Immobilien e. K.
Brandteichstraße 20
17489 Greifswald
Fax: +49 (0) 3222 - 240 6233
Tel: +49 (0) 3834 - 883 128 5
poststelle@LMB-Immobilien.com

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

LMB-Immobilien e. K.
Brandteichstraße 20
17489 Greifswald

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(*) Unzutreffendes streichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Stand 22.06.2018