

EXPOSÉ

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

Am Garather Mühlbach 11
11111 Musterstadt

WWW.IMMOSPEKTO-IMMOBILIEN.DE



MODERN UND HELL:

Die offene Bauweise des Hauses beschert wohlfühlen in seiner höchsten Form.

FAMILIE HAT VORRANG:

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

NACHHALTIG:

Geringe Nebenkosten durch Wärmepumpe und Fotovoltaikanlage.

EIN HAUS FÜR BESONDERE MENSCHEN!



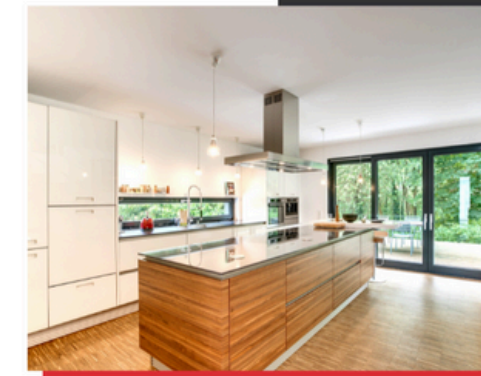
Diese Immobilie ist kein nullachtfünfzehn Haus und für Menschen gebaut, die Individualität suchen und diese tagtäglich Leben wollen.



EINZIGARTIG, EXKLUSIV, MODERN UND FREISTEHEND DIREKT AM WALDRAND DES GARATHER MÜHLBACHS GELEGEN.

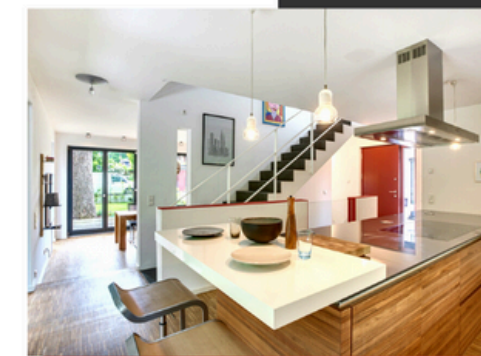
DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- ✓ 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.

KAUFPREIS

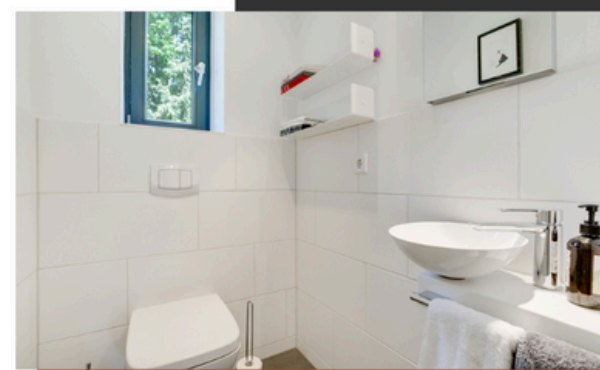
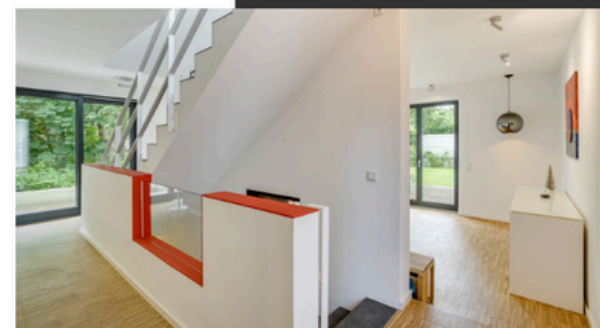
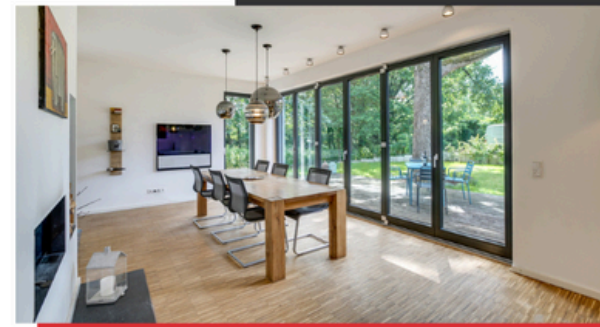
€ 895.000

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



DER WOW-EFFEKT

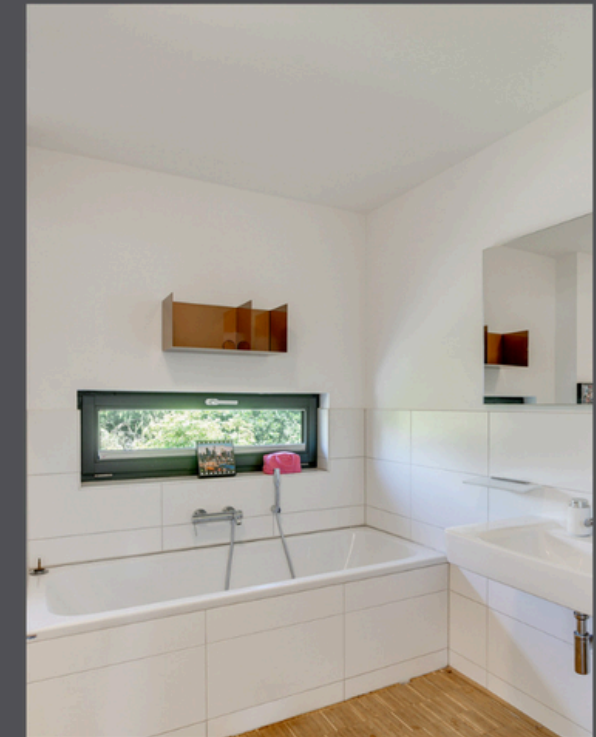
Der großzügige Eingangsbereich bietet neben einer Garderobe ein geschmackvolles Gäste-WC mit Fenster direkt am Eingang des Hauses. Der direkte Blick auf die exklusive Wohnküche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten hat den WOW-Effekt. Hier ist an alles gedacht, was man zum Kochen braucht und natürlich 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.



IMPRESSIONEN

Wohnen - Sie werden es lieben...





...Wellness-Raum...



KELLER

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

Wohn- und Nutzfläche
Gesamt: 231,74 m²

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

ERDGESCHOSS:

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

GESAMT: 63,10 M²

KELLER:

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

OBERGESCHOSS:

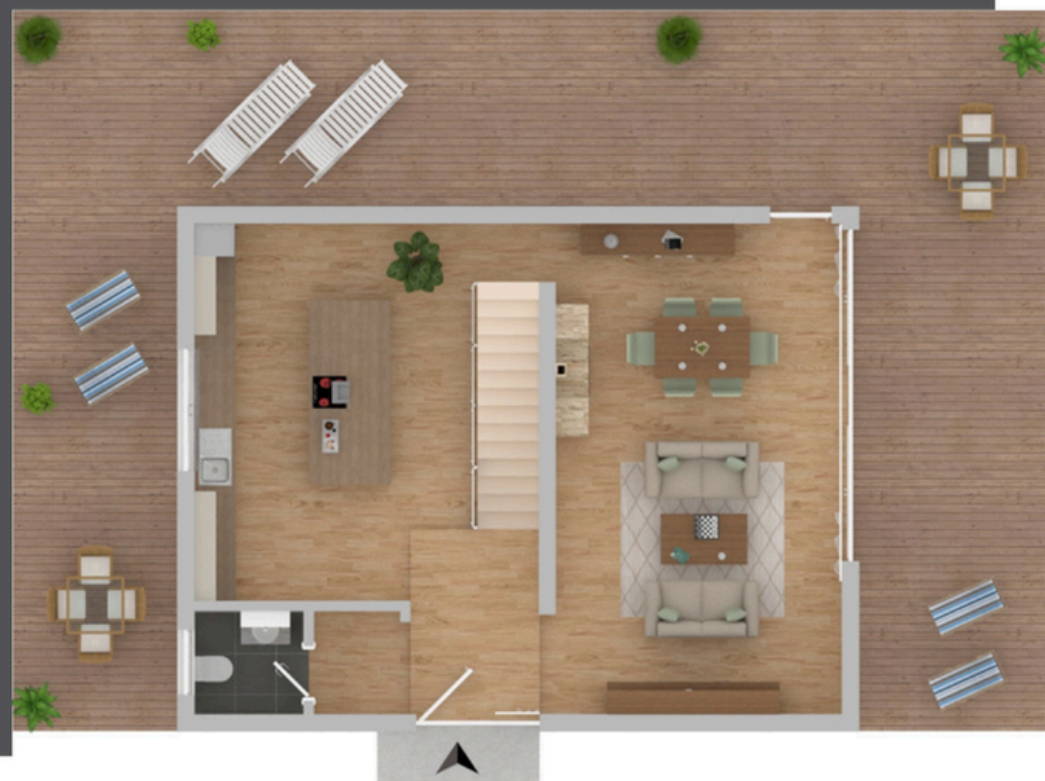
Flur - 4,78 m²
Schlafzimmer - 25,12
m²
Ankleide - 7,99 m²
Bad - 7,65 m²

Gesamt: 45,54 m²

DACHGESCHOSS:



GRUNDRISSSE



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER

AUSSTATTUNG

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

- ✓ 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
- ✓ Fotovoltaik-Anlage im Kaufpreis inkl. aller Rechte enthalten (Einspeise/ Stromvertrag)



Die Lage



MUSTERSTADT - GARATH "AM GARATHER MÜHLBACH"

Mit den Rheinauen im Westen hat Garath eine der schönsten Wald- und Moorflächen Musterstadts 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

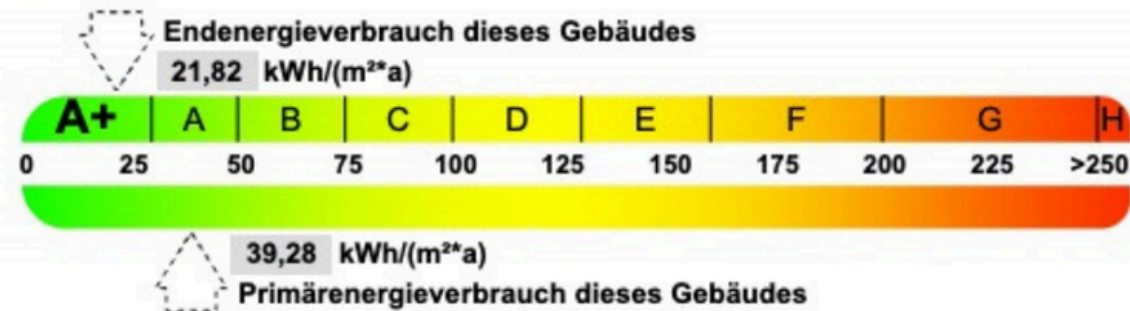
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch



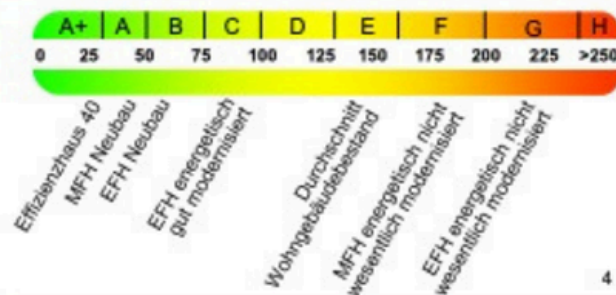
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

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	4828,90	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.

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

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



Immospekto GmbH&Co.KG
Falkenweg 45
52399 Merzenich

Telefon: +49 2421 4808090
info@immospekto.de

Steuernummer: 207/5773/1212
Handelsregisternr.: HRA3620
USt-IdNr.: DE317111936
Geschäftsführer: Jürgen Schmitz

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO, Kreis Düren, Bismarkstrasse 16, 52348 Düren

AGBs

Diese Geschäftsbedingungen und ortsüblichen Provisionssätze entsprechen den Gepflogenheiten der Makler im Lande Nordrhein- Westfalen.

Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln unseres Berufsstandes. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis oder/und die Vermittlung von Verträgen gerichtet.

1. Maklervvertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer bzw. Vermieter auf Grund meines Angebots kommt der Maklervvertrag mit dem Kauf- bzw. Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zu Stande.

2. Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe der Information an Dritte ist untersagt. Ist dem Auftraggeber unser Angebot bereits von anderer Seite bekannt, so ist er verpflichtet, uns binnen 5 Tagen schriftlich mitzuteilen und nachzuweisen, woher er die Kenntnis erlangt hat. Geschieht dies nicht, so erkennt der Empfänger unseren Nachweis an.

3. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



4. Provision

Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt.

Diese Provision beträgt:

Beim An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Eigentumswohnungen, berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis, von Käufer und Verkäufer je 3,57% inkl. MwSt.

Erbbaurecht, berechnet vom Wert des Grundstücks und etwa bestehenden Aufbauten, vom Grundstückseigentümer und Erbberechtigten je 3,57% inkl. MwSt.

Bei Vermietung/Verpachtung zahlbar vom Mieter/Pächter:

Bei Wohnräumen 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. (zahlbar durch den Vermieter).

Bei Gewerberäumen, bei einer Vertragsdauer bis zu 5 Jahren, Mindestsumme 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt.

Die gesamten Provisionssätze verstehen sich inklusive der am Tage der Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Provision ist für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen. Sie ist fällig mit der Tätigkeit des Vertrages.

Mitursächlichkeit genügt. Sie ist zahlbar 8 Tage nach Rechnungslegung.

Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes oder aus sonstigem Grund gegenstandslos oder nicht erfüllt wird.

Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt.

Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis bzw. dem Gesamtwert des Vertrages, einschließlich etwaiger Einrichtungsablässe, Hypothekenübernahme etc.

5. Gleichwertigkeit

Dem Abschluss eines Kaufvertrages entsprechen der Erwerb des Objektes im Wege der Zwangsversteigerung, die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen sowie der Erwerb eines anderen, vergleichbaren Objektes des Verkäufers. Kommen andere Verträge oder Vereinbarungen in einer wie auch immer gearteten Form zustande als im Angebot genannt, so wird dafür unsere Provision fällig.

6. Beurkundung

Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der Kaufurkunde.

7. Haftung

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Ich bitte um Verständnis, dass ich trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen kann.

8. Schlussbestimmungen

Unsere Angebote sind freibleibend, Zwischenverkauf und Vermietung bzw. Verpachtung sind vorbehalten. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, wird dadurch die Wirksamkeit der verbleibenden Vorschriften nicht berührt.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düren.

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:

Immospekto GmbH & Co. KG Immobilien Jürg Schmitz
Falkenweg 45
Merzenich 52399
E-Mail-Adresse: info@immospekto.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)

"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."

Sie wollen verkaufen?
Dann lassen Sie mich
machen, was ich am besten
kann - Verkaufen!



**IHR
ANSPRECHPARTNER**



Falkenweg 45
52399 Merzenich

Tel.: 02421-480-80-90
www.immospekto-immobilien.de