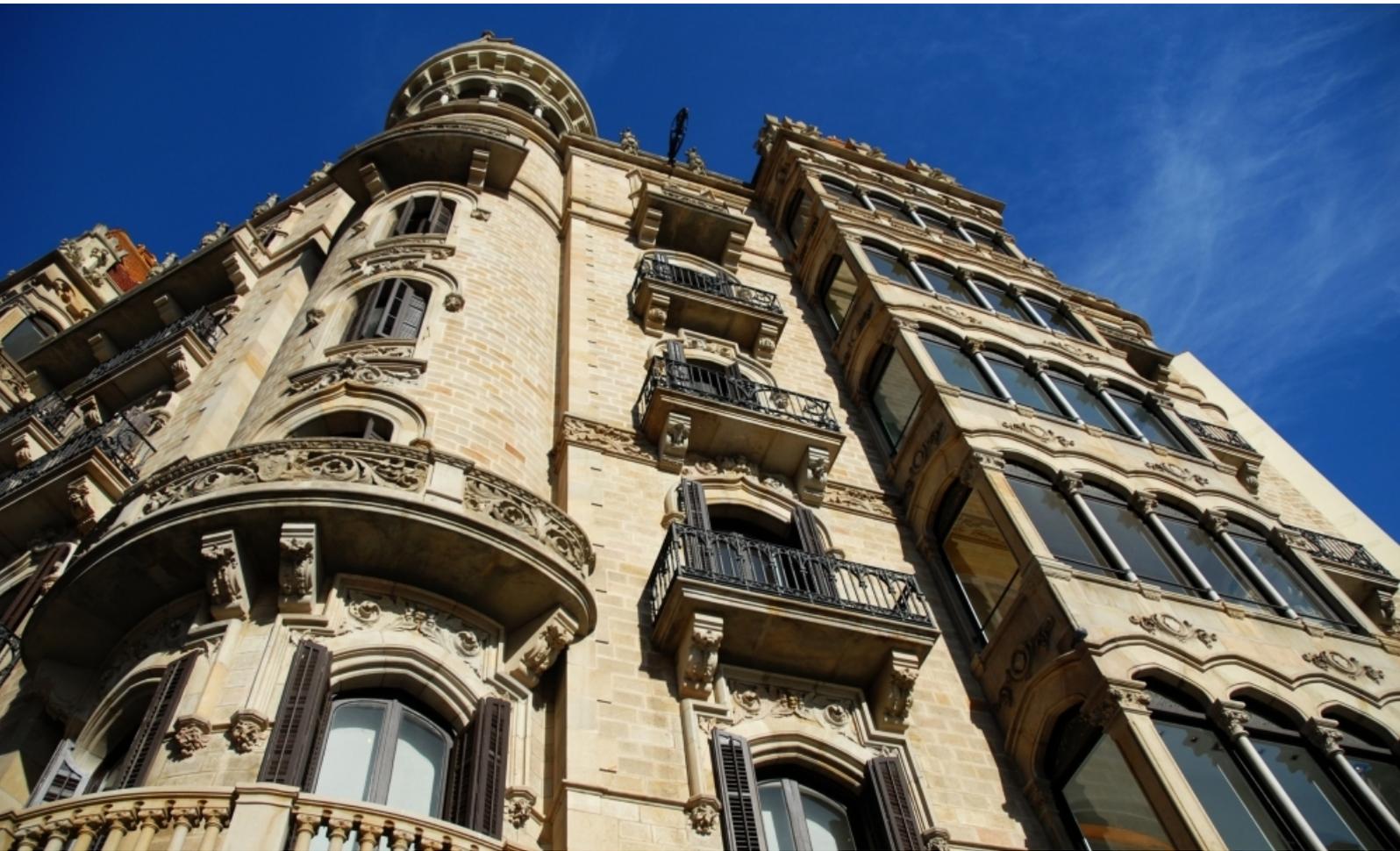




W I T T M A N N
FINANZGRUPPE



Objekt: JW453

Freundliche 3 Zimmer Wohnung am südlichen Stadttrand

Villa, Aachen

Wittmann Vermögensberatung GmbH & Co KG • Karlstraße 9 • 91522 Ansbach
Tel.: 0981 97 212 - 20 • Mobil: 0171-485 44 28 • Fax: 0981 97 212 - 29
anton@wittmann-finanzgruppe.de • www.wittmann-finanzgruppe.de



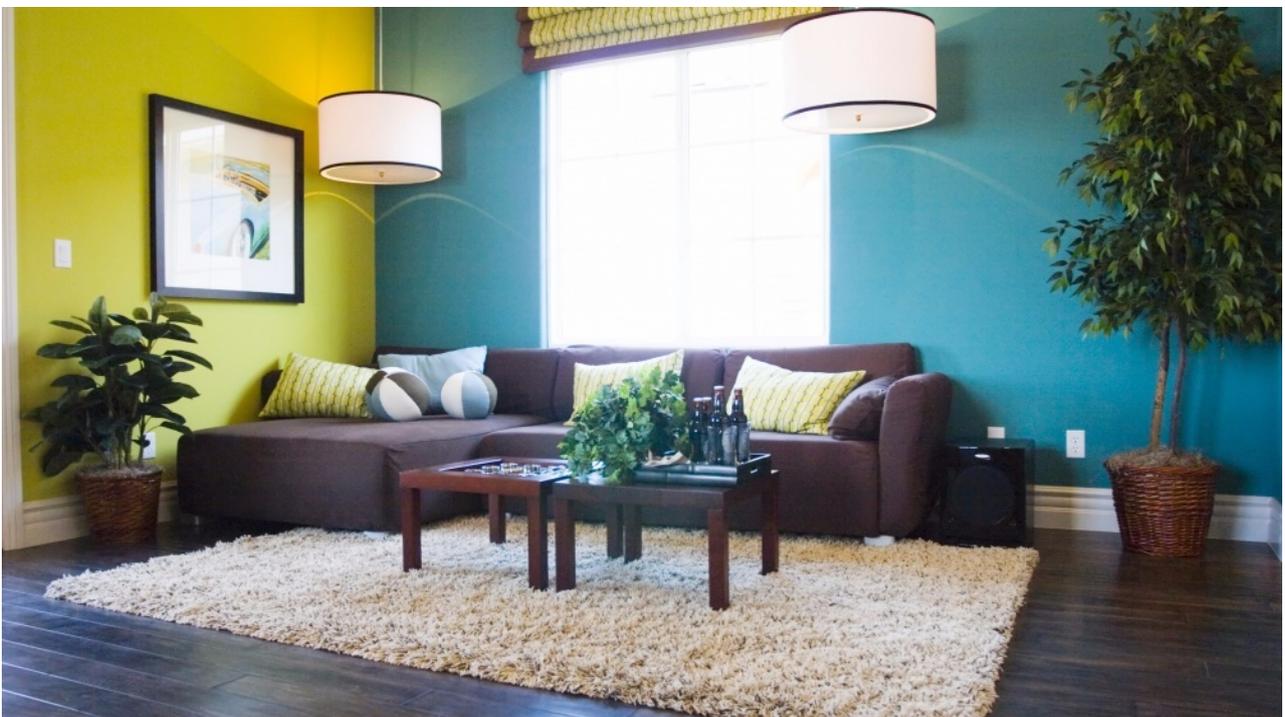
Küche / Essbereich



Wohnbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Bad



Garten



Daten

Objektart	Haus
Objekttyp	Villa
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
ImmoNr	JW453
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Grundstücksgröße	ca. 560 m ²
Anzahl Zimmer	5
Baujahr	2013
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	240 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	18.04.2023
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Befuerung	Gas, Solar
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen à 15.000,00 € (Kauf)
PLZ	52078
Ort	Aachen
Kaufpreis	330.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.



Ausstattung / Details

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um ein Demo-Objekt handelt.

Die helle, freundliche Villa verfügt über 180 m² mit 5 Zimmern und Fußbodenheizung.

Aus Diskretionsgründen dürfen wir nicht alle Details dieser Immobilie im Internet veröffentlichen.
Weitere Angaben erhalten Sie gerne auf Anfrage.

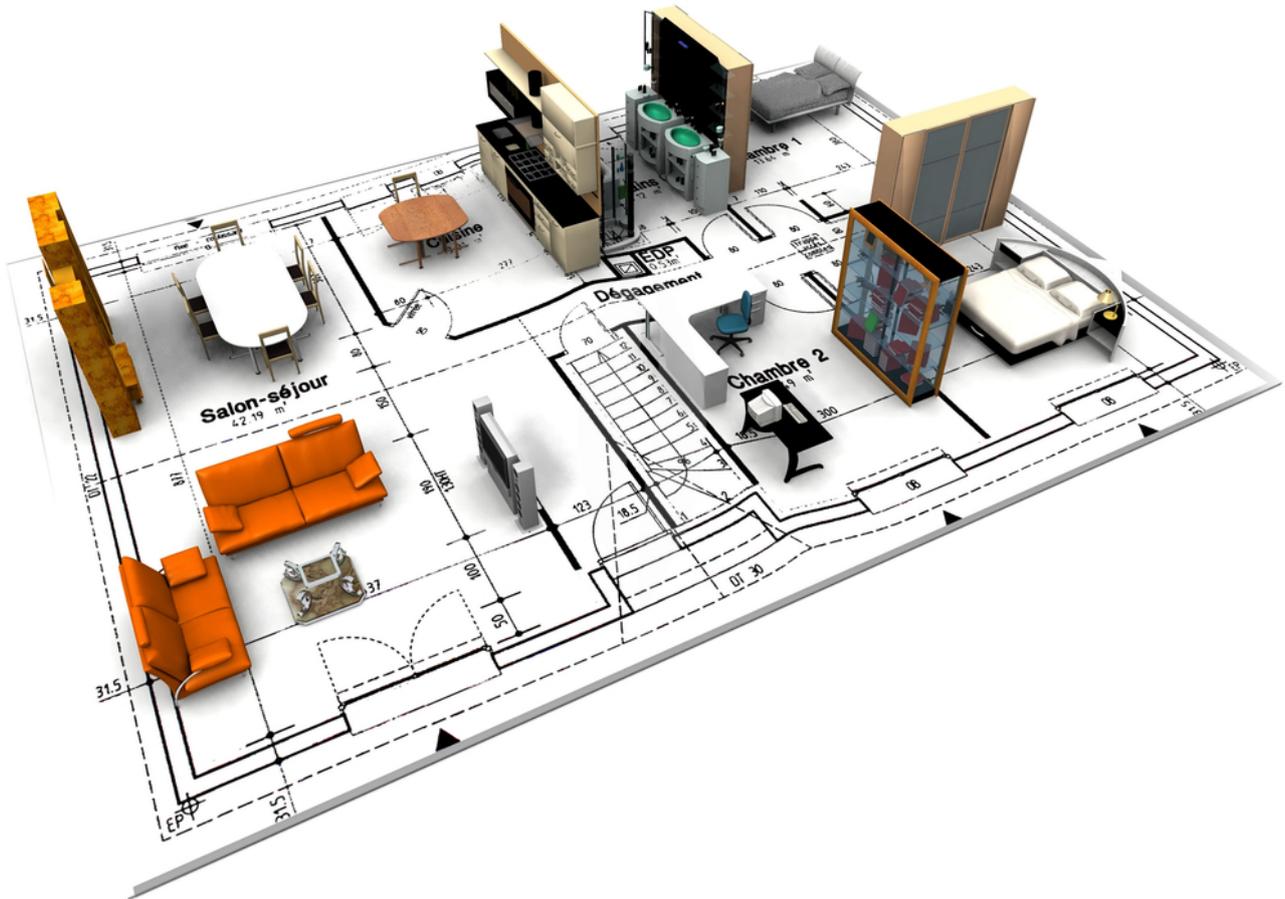


Beschreibung

Mehrere Büroräume von 18,00 m² bis 800,00 m² ab 8,50 € Kaltmiete zu vermieten. Gerne bieten wir Ihnen auch voll ausgestattete Büros an in verschiedenen Größen. Sie suchen neue Büro- oder Lagerfläche? Wir haben die maßgeschneiderte Lösung für Sie! Das Gebäude bietet optional: - Komplett ausgestattete Büros inkl. Telefon und Internet - Besprechungs-, Schulungs- und Konferenzräume - Rechenzentrum - Ausreichend Parkplätze - Empfangs- und Postservice Ihre Vorteile: - flexible Flächenanmietung von 18 m² bis zur ganzen Büroetage - auch Lagerflächen zu vermieten - hochwertige Verkabelung und ausgezeichnete technische Infrastruktur - Internet mit mehreren Leitungen - Kurze Mietvertragslaufzeiten - Provisionsfrei - Moderne und repräsentative Einrichtung - Sehr gute Verkehrsanbindung - Reduzierung des Verwaltungsaufwands - Und vieles mehr



Grundriss Etage 1





Grundriss 3





Lage

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um ein Demo-Objekt handelt.

In direkter Nähe des Objektes befindet sich ein idyllischer Park, der sich perfekt für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten eignet. Die Innenstadt ist nur ca. 10 km entfernt und sowohl sehr gut mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.



Sonstige Angaben

Im direkten Umkreis befindet sich ein Kindergarten (400 m) und eine weiterführende Schule (1000 m).

Die lichte Höhe der Räume ist ca. 2,70 Meter. Die Decken sind abgehängt und schalldämmend. Alle Räume enthalten Daten- und Telefonverkabelung. Die Beleuchtung ist in Form von Rasterleuchten ausgeführt (Bildschirmarbeitsplatz-geeignet). Der Fußboden besteht überwiegend aus Fliesen- oder Teppich-Belag. Isolierverglaste Fenster, mit elektrischen Außenjalousien / Raffstore.



Finanzierung

Sollten Sie Fragen zur Finanzierung der Immobilie haben, sprechen Sie uns bitte an. Gerne stellen wir für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern und Banken her.

Provisionsanspruch

Die Firma Wittmann Vermögensberatung GmbH & Co. KG, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Wittmann Verwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführer: Anton Wittmann), hat Ihnen für diese Immobilie die Gelegenheit zum Kauf / zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/ Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma Wittmann Vermögensberatung GmbH & Co. KG zustande kamen und somit wird bei Zustandekommens eines Kauf-/ Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig. Die Wittmann Vermögensberatung GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Maklercourtage

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision / Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt) des beurkundeten Kaufpreises. Diese Provision / Maklercourtage ist verdient und fällig mit Wirksamwerden des Kaufvertrages. Die Wittmann Vermögensberatung GmbH & Co. KG ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.



W I T T M A N N
F I N A N Z G R U P P E

Firma
DemoImmo
Musterstraße 5
52068 Aachen

Telefon: +49 123456789

Fax: +491234567

E-Mail: info@demoimmo.myonoffice.de

Web: www.demoimmo.myonoffice.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. 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.

Wittmann Vermögensberatung GmbH & Co KG • Karlstraße 9 • 91522 Ansbach
Tel.: 0981 97 212 - 20 • Mobil: 0171-485 44 28 • Fax: 0981 97 212 - 29
anton@wittmann-finanzgruppe.de • www.wittmann-finanzgruppe.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Immobilienvermittlung an Käufer

1. Geltung der Bedingungen

Die Leistungen und Angebote des Immobilienmaklers erfolgen ausschließlich auf Grundlage dieser Geschäftsbedingungen. Diese gelten somit auch für alle künftigen Geschäftsbeziehungen, selbst wenn sie nicht nochmals ausdrücklich vereinbart werden.

2. Leistungsinhalt und Angebote

Der Vertrag erfasst sowohl den Nachweis als auch die Vermittlung von Immobilien. Alle in Prospekten oder Anzeigen enthaltenen Angebote sind unverbindlich.

3. Angaben des Eigentümers

Alle Angaben, insbesondere die bezüglich des Objekts, der Objektbeschaffenheit (z. B. Baujahr, Ausstattung, Bauzustand etc.), des Verkehrswerts, der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften oder Auflagen, der steuerlichen Absetzbarkeit, sowie des Bauzustands und der Lage wurden vom Eigentümer ungeprüft übernommen; wir übernehmen dafür keine Haftung.

4. Bauträgerauswahl, Bonitätsrisiko, Rendite, Mietausfall

Die Auswahl der Bauträger, mit denen wir zusammenarbeiten, erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Wir haben ausschließlich renommierte Unternehmen ausgewählt, die bereits seit Jahren im Immobilienbereich tätig sind. Nach eingehenden Gesprächen und Befragungen durch uns wurden diese Partner ausgewählt. Das langjährige Know-how und die aus Erfahrung resultierende Marktübersicht der Bauträger waren hierbei für uns wichtige Kriterien. Zudem spricht eine langjährige Tätigkeit auch für wirtschaftliche Stabilität. Trotz dieser gewissenhaften Auswahl können wir keine Aussagen über die Solvenz des Bauträgers übernehmen. Wir haben keine Möglichkeit die Wirtschaftlichkeit der Tätigkeit des Bauträgers zu überprüfen und sind insoweit auf die Angaben desselben angewiesen.

Gleiches gilt für die Renditeberechnung, die ebenfalls vom Eigentümer für die Immobilie durchgeführt wurde und von uns nicht überprüft wurde. Soweit vom Eigentümer mit steuerlichen Vorteilen geworben wird, weisen wir darauf hin, dass die Entscheidung über die Anerkennung steuerlicher Vorteile dem zuständigen Finanzamt obliegt. Für diese Anerkennung können wir nicht garantieren.

Wir weisen darauf hin, dass bei allen vermieteten Immobilien ein Mietausfallrisiko besteht.

5. Provisionspflicht bei unbefugter Weitergabe der Angebote, Vorkennntnis

Alle Angebote erfolgen unter der Voraussetzung, dass der Empfänger das angebotene Objekt selbst erwerben bzw. nutzen will. Sie sind streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist Schadensersatzpflichtig. Auch Bevollmächtigte haften für die Provision persönlich. Bei Vertragsabschluss durch wirtschaftlich oder rechtlich verbundene Unternehmen oder Personen bzw. Familienangehörige des Empfängers wird die Weitergabe durch diesen vermutet. Der Empfänger ist zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn der Dritte an den er Maklerinformationen weitergegeben hat, das Geschäft selbst vornimmt. Die Provision wird sofort bei Abschluss des Kauf-, Miet-, Pacht- oder eines anderen Nutzungsvertrages fällig. Wir setzen voraus, dass Ihnen das Angebot bisher nicht bekannt war. Nach § 242 BGB muss „Vorkennntnis“ umgehend schlüssig nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

6. Haftungsbegrenzung

Der Makler haftet ausschließlich für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Diese Beschränkung gilt nicht, soweit die Haftung auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruht oder eine Hauptleistungspflicht betrifft. Die Haftung des Maklers ist auf den Betrag von 1.000.000,-EUR pro Schadensfall beschränkt, maximal 1.500.000,-EUR im Jahr. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadensersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten zu verstehen, die sich aus ein und derselben Handlung ergeben, oder die von demselben Anspruchsberechtigten aus verschiedenen Handlungen gegen AWK, seine Mitarbeiter oder gegen seine Kooperationspartner geltend gemacht werden können, soweit ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Ansprüche auf Schadensersatz aus dem Maklervertrag verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, zu dem der Anspruch entstanden ist, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Auftrags.

7. Doppeltätigkeit

Wir sind uneingeschränkt berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.

8. Steuern und Rechtsfragen

Hinsichtlich der relevanten Steuerfragen und Rechtsfragen wird der Auftraggeber gebeten, sich mit einem Steuerberater / Rechtsanwalt oder dem zuständigen Finanzamt in Verbindung zu setzen. Eine Steuerberatung sowie eine Rechtsberatung durch den Makler sind ausgeschlossen.

9. Datenschutz

Der/die Auftraggeber willigen einer Datenerfassung und Verarbeitung durch den Makler ein. Der/die Auftraggeber willigen darüber hinaus einer Datenweitergabe zur Erfüllung der mit dem Makler geschlossenen Verträge an Dritte ein. Eine andere Datenweitergabe erfolgt ausdrücklich nicht.

10. Gerichtsstand und Erfüllungsort

Ist der Auftraggeber Kaufmann, wird zwischen ihm und dem Makler Ansbach als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.

11. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer der Vertragsbestimmungen berührt den Bestand der anderen nicht.