

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



VERKAUF EINES 2-FAM-HAUSES IN NIEDENSTEIN / METZE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Kurzinformationen rund ums Haus

Baujahr: 2001

Zahl der Vollgeschosse: 2

Anzahl der Wohnungen: 2

Grundstücksfläche: ca. 914 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 210 m²

Das Gebäude ist voll unterkellert

Heizung: Öl-Zentral (2001)

Doppelgarage mit elektrischen

Sektionaltoren: ca. 40 m²

Käuferprovision: 5,95 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises

Kaufpreis: auf Anfrage
zzgl. Kaufnebenkosten

**Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte der Objektbeschreibung- ebenso die Hinweise zur Haftungsbeschränkung und Provisionsregelung*

VERKAUF EINES 2-FAM-HAUSES IN NIEDENSTEIN / METZE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Dieses 2-Familienhaus wurde im Jahr 2001 von der Verkäuferseite errichtet. Alle seinerzeitigen Planungsunterlagen liegen vor und können auf Wunsch übergeben werden. Das Haus wurde immer gut instandgehalten, sodass der Wert dieser Immobilie gesichert wurde. Das Haus ist in einem sofort bezugsfähigen Zustand. Sowohl an der Grundkonstruktion, dem logischen Aufbau, als auch an der Materialauswahl einzelner Bauteile können wir erkennen, dass dieses Haus mit Sinn und Verstand und dem Ziel der Werthaltigkeit gebaut wurde.

Nähere Informationen können wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch geben.

Die Aufteilung der Wohnungen können den Grundrissen entnommen werden, welche wir Ihnen gerne auf Anfrage übersenden. Die bauliche Ausstattung der Wohnungen ist nahezu identisch und wird unter dem Punkt Innenausstattung näher beschrieben.

VERKAUF EINES 2-FAM-HAUSES IN NIEDENSTEIN / METZE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Gebäudeausstattung

- Fenster:** Aus dem Baujahr des Gebäudes- in gepflegtem Zustand. Alle Fenster- ausgenommen die Dachflächenfenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die Dachfenster verfügen über eine innenliegende Verschattung. Es handelt sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung:** Öl-Zentral Heizung aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes mit 3 Kunststofftanks á 1.500 l. Sowohl die Heizungs-, als auch die Tankanlage befindet sich im Keller. Die Warmwasserversorgung läuft zentral. In den Bädern wurde auf Heizkörper verzichtet und eine Fußbodenheizung und eine Handtuchheizung installiert.
- Dach:** Satteldach mit 38° Neigung. Tonziegel in blau (glatt). Schneefanggitter wurden nachträglich installiert. Die Dämmung zwischen den Kehlbalen und Sparren beträgt 18 cm. Die Dachrinnen sind aus Kupfer. Die SAT-Schüssel befindet sich auf dem Dach. Der Spitzboden ist mit Zugang über die DG-Wohnung begehbar und kann als Stauraum genutzt werden.

VERKAUF EINES 2-FAM-HAUSES IN NIEDENSTEIN / METZE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Gebäudeausstattung

- Fassade: Zweilagiges Kratz-Mauerwerk
- Internet: Das Haus verfügt über einen Netcom-Anschluss
- Zählereinrichtungen: Die Etagen verfügen über getrennte Zählereinrichtungen für Strom und Wasser. Der Strom kann von den jeweiligen Parteien getrennt direkt an den Versorger beauftragt werden. Getrennte Zählleinrichtungen für die Heizung sind nicht vorhanden, kann aber nachgerüstet werden.
- Fernsehempfang: Auf dem Dach befindet sich eine SAT-Schüssel, die an die Dachfarbe angepasst ist.

VERKAUF EINES 2-FAM-HAUSES IN NIEDENSTEIN / METZE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Aufteilung und Innenausstattung

Die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss sind nahezu identisch ausgestattet. Die Böden sind größtenteils mit Fliesen ausgestaltet. Die Wände sind in unterschiedlicher Ausgestaltung tapeziert. Die weißen Holzinrentüren sind teilweise mit Glasausschnitten versehen, um auch die Flurbereiche mit Tageslicht zu durchfluten. Jede Wohnung verfügt über ein großes Bad mit Dusche und Wanne und ein Gäste-WC.

Die Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 109 m² ist neben den Sanitärräumen wie folgt aufgeteilt:

1 Küche, 1 großes Wohn-/Esszimmer, 2 Kinderzimmer, 1 großzügiger Flur, 1 Terrasse.
Die Mieter nutzen derzeit noch einen Raum im Kellergeschoss als Wohnraum.

Die Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 101 m² ist neben den Sanitärräumen wie folgt aufgeteilt:

1 Küche, 1 Wohnzimmer, 3 Zimmer (Büro, Schlafzimmer, Kinderzimmer), 1 großzügiger Flur, 1 Balkon.

Der Garten wird derzeit von den Parteien gemeinsam genutzt.

Im Keller befindet sich neben dem umgenutzten Raum eine Waschküche (mit Zugang zum Garten), eine Werkstatt, zwei Lagerräume, einen Heizungsraum und ein Gäste-WC.

VERKAUF EINES 2-FAM-HAUSES IN NIEDENSTEIN / METZE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Sonstige Ausstattung

Internet:

Das Haus verfügt über einen Netcom-Anschluss

Fernsehempfang:

Auf dem Dach befindet sich eine SAT-Schüssel, die an die Dachfarbe angepasst ist.

Schließsystem:

Um die Organisation möglichst einfach zu gestalten hat der Gebäudeeigentümer ein Schließsystem mit Schließgruppen installiert.

Markisen:

Die Markisen verfügen über eine Wettersteuerung, sodass sich die Markise -z.B. bei Unwetter- selbstständig einfährt.

VERKAUF EINES 2-FAM-HAUSES IN NIEDENSTEIN / METZE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Nebengebäude

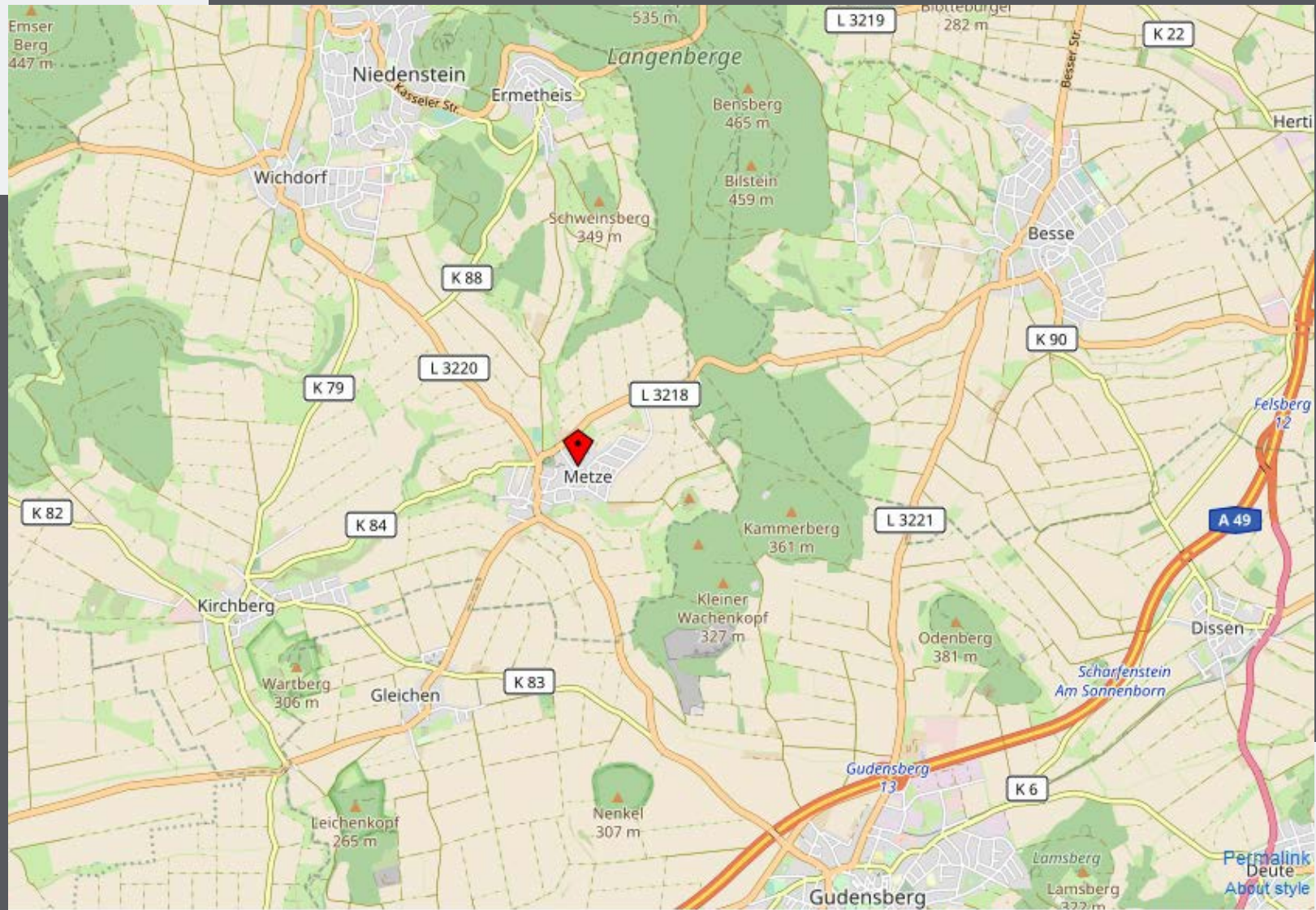
Direkt neben dem Haus befindet sich eine Doppelgarage mit Fliesenboden und zwei elektrischen Garagentoren, welche per Handsender angesteuert werden können. Sie können die Garage entweder torseitig betreten, oder auch über die hintere Zugangstür, welche Sie direkt in den Garten und zu dem Zugang zum Keller führt.

Vor dem Haus wurde eine dreiseitig geschlossene Holz-Gartenhütte errichtet. Diese Hütte kann aufgrund des gepflasterten Zuwegs sowohl zum Verweilen, als auch z.B. zum Abstellen von Motorrädern, genutzt werden kann

VERKAUF EINES 2-FAM-HAUSES IN NIEDENSTEIN / METZE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

LAGE
IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



HAUS PANORAMA

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



EINGANGSBEREICH

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



STRASSENANSICHT

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



ZUWEG HAUS / GARTENHÜTTE / GARAGE

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



VORGARTEN

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



AUSBLICK VORGARTEN

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



GARTEN (WESTEN)

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



GARTEN PANORAMA (WESTEN)

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



BALKON I. OG (WESTEN)

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



TERRASSE EG (SÜDEN)

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



ZUGANG AUS GARTEN ZU GARAGE UND KELLERBEREICH

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



IMPRESSIONEN EG

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



IMPRESSIONEN DG 1/2

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



IMPRESSIONEN DG 2/2

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



TREPPENHAUS

IMMO 362°

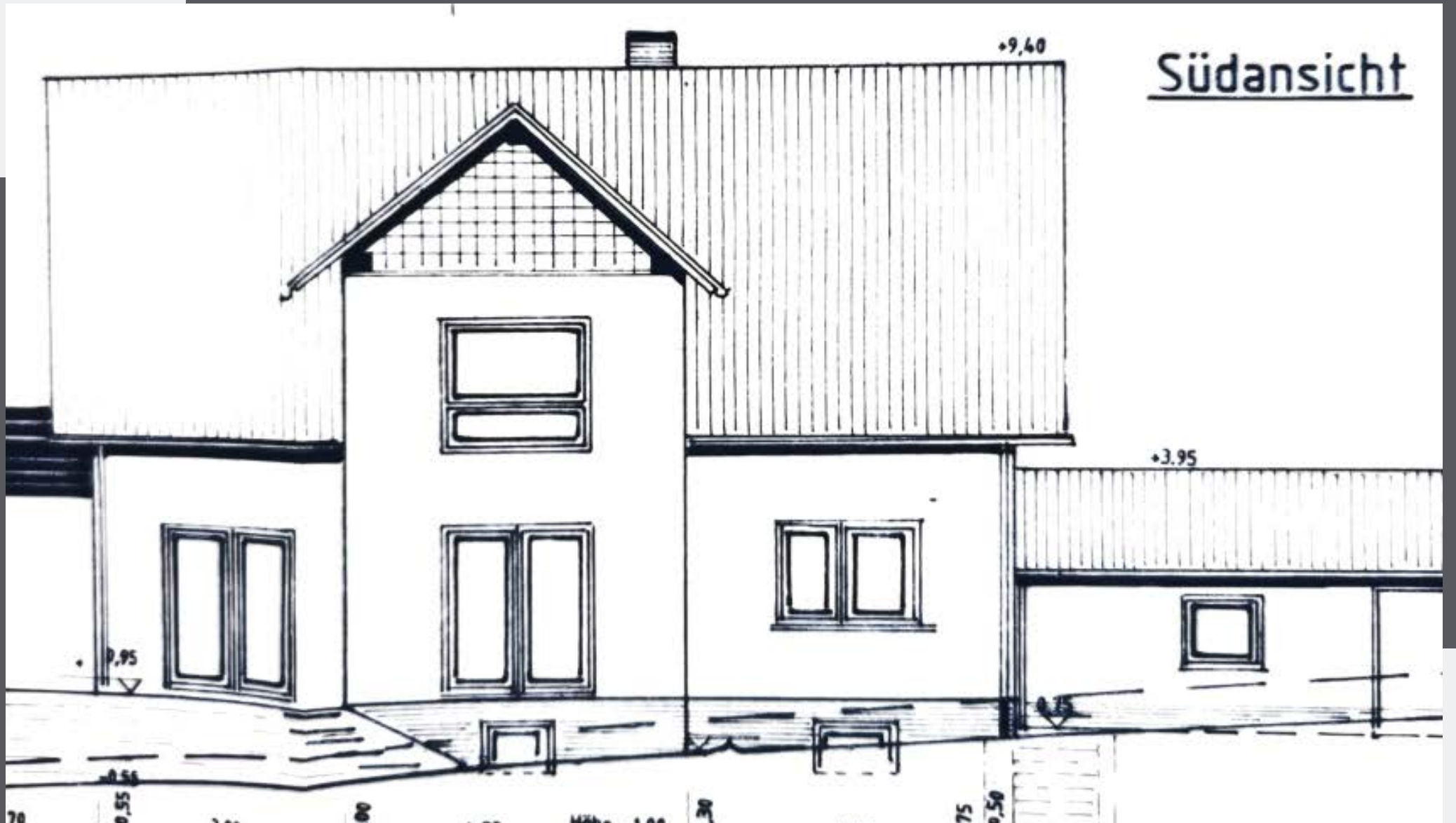
AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



KELLER

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!



ANSICHTEN

IMMO 362°

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **29.06.2031**

Registriernummer: **HE-2021-003714592**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	2001		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _W)	237,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser...	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Thomas Färber
Gebäudeenergieberater
Hoegegraser Weg 10
34317 Habichtswald

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **30.06.2021**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

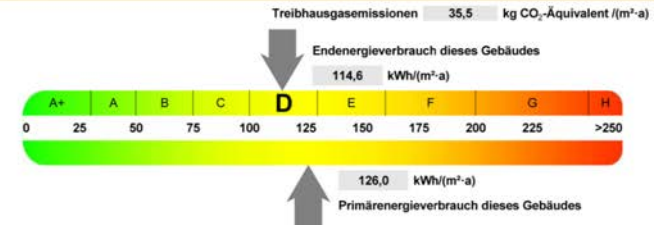
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **HE-2021-003714592**

3

Energieverbrauch



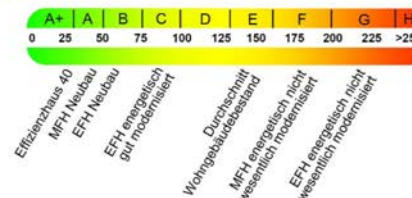
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **114,6 kWh/(m²-a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2020	Heizöl	1,10	79501	14256	65245	1,03

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerlandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

IMMO 362°

Besichtigungen

Sollten Sie sich für dieses Haus interessieren und eine Besichtigung wünschen, wenden Sie sich bitte an die genannten Ansprechpartner.

Da das Gebäude noch vermietet ist, bitten wir Sie um Verständnis, dass wir die Termine in Abstimmung mit den Mietern koordinieren werden und Termine möglichst aufeinanderfolgend arrangieren.

Wir werden Besichtigungstermine erst nach einem erfolgten Vorgespräch und der Vorlage aller nötigen Unterlagen vereinbaren.

Wir freuen uns auf ihre Anfragen und zeigen Ihnen gerne dieses Haus!

IMMO 362°

MANAGEMENT | VERMIETUNG | VERKAUF

Ihre Ansprechpartner



ALEXANDRA BREDE
MOBIL: 0173-410 83 16
FESTNETZ: 05624-922 00 68
E-MAIL: A.BREDE@IMMO362.DE
WWW.IMMO362.DE



L. JUNGMANN-BREDE
MOBIL: 0163-88 191 24
FESTNETZ: 05624-922 00 68
E-MAIL: J-BREDE@IMMO362.DE
WWW.IMMO362.DE

IMMO 362° GmbH & Co. KG
Oberstr. 20, 34305 Niedenstein
Handelsregister: HRA 16486
Amtsgericht Fritzlar
UST.-ID: DE 327607296

Persönlich haftende Gesellschafterin
Immo 362 ° Verwaltungs GmbH
Geschäftsführerin: Alexandra Brede
Oberstr. 20, 34305 Niedenstein
Handelsregister HRB 12502
Amtsgericht Fritzlar

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS! KUNDENINFORMATION 1/2

Sehr geehrte Kunden und Kundinnen,

wir sind uns bewusst, dass wir Sie bereits vor Zustandekommen eines Dienstleistungsvertrages mit diversen Unterlagen konfrontieren. Die Notwendigkeit resultiert aus gesetzlichen Vorgaben. Wir möchten Sie hier darüber informieren, was es mit den einzelnen Unterlagen auf sich hat:

Der Maklerauftrag

Wenn Sie sich zur Zusammenarbeit mit uns entscheiden und dieses Objekt besichtigen möchten, müssen Sie mit uns einen Maklervertrag abschließen. Die Makleraufträge unterliegen der Textformerfordernis, sodass Sie uns bitte die Annahme unseres Vertragsangebotes per E-Mail bestätigen. Erst dann können wir für Sie tätig werden. Bitte beachten Sie hierzu auch die Information zu der Auftragserteilung.

Die Widerrufsbelehrung

Sofern es sich bei Ihnen um einen Verbraucher handelt, steht Ihnen eine gesetzliche Widerrufsmöglichkeit zu. Über diese informieren wir in der Widerrufsbelehrung.

Das Widerrufsformular

Dieses Formular können Sie nutzen um das mit uns eingegangene Vertragsverhältnis im Rahmen der 14-tägigen Widerrufsfrist zu widerrufen. Nähere Informationen sind in dem Widerrufsformular enthalten.

Die Auftragserteilung und Verbrauchererklärung

Sofern Sie wünschen, dass wir vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist für Sie tätig werden, müssen Sie die Auftragserteilung unterzeichnen und uns zurücksenden-gerne per E-Mail. Sollte uns diese Erklärung nicht vorliegen, werden wir erst nach Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist für Sie tätig.

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS! KUNDENINFORMATION 2/2

Auflagen des Geldwäschegesetzes

Wir als Makler sind verpflichtet unseren Beitrag zur Geldwäscheprävention zu leisten. Nach der gesetzlichen Regelung muss die Identifikation der Vertragsparteien des Kaufgegenstandes dann erfolgen, sobald der Vertragspartner des Maklervertrages ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Natürliche Personen sind anhand ihres Personalausweises oder eines vergleichbaren Dokumentes zu identifizieren. Dieses ist vollständig zu erfassen (§ 8 GwG).

Datenschutz

Unsere Datenschutzerklärung finden Sie unter: <https://www.immo362.de/datenschutz>. Da wir mit Ihnen einen Maklervertrag abschließen, werden wir ihre Daten erheben und im Rahmen unseres Vertragsumfangs ggf. an Dritte weiterleiten. Dies hat zur Folge, dass wir Sie bitten, das Formular zu den Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO zu unterzeichnen und uns zurück zu senden. Sollten Sie uns im Nachgang zu der Besichtigung mitteilen, dass Sie kein Interesse an dem Kauf der Immobilie haben, werden wir ihre Daten umgehend -unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften- löschen. Sofern Sie wünschen, dass wir Sie über Alternativangebote auf dem Laufenden halten, bitten wir Sie, uns dies kurz per E-Mail mitzuteilen.

Wenn Sie Fragen zu einzelnen Sachverhalten haben, können Sie sich gerne an uns wenden!

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Haftungsbeschränkung:

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen, Preisangaben etc. beruhen auf Angaben des Verkäufers oder eines Dritten. Wir können für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Dieses Verkaufsexposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zu diesem Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Wir oder unsere Mitarbeiter sind nicht berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen angesichts des Objektes zu geben, diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein. Dieses Exposé von der Immo 362° GmbH & Co. KG ist freibleibend und unverbindlich, Zwischenverkauf, -vermietung und -verpachtung bleiben vorbehalten.

Datenschutzhinweis: <https://immo362.de/datenschutz.html>

IMMO 362°

AUF DEM WEG ZU IHREM NEUEN HAUS!

Provision

Der Käufer verpflichtet sich, bei Abschluss des Kaufvertrages eine Maklerprovision in Höhe von 5,95 % einschließlich MwSt. (das sind 5 % des Kaufpreises zzgl. 19 % MwSt.) des Kaufpreises, nebst etwaiger dem Käufer oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen, dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen sowie dem Zubehör und einem etwa mit veräußerten Inventar, an die Maklerin zu zahlen. Die Provision wird bei Vertragsabschluss fällig. Als Vertragsabschluss gilt im Falle des Grundstückserwerbs die Beurkundung des Kaufvertrags. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber auf Grund der Tätigkeit des Maklers zustande kommt. Der einmal entstandene Provisionsanspruch des Maklers wird nicht dadurch hinfällig, dass der Kaufvertrag wieder aufgehoben, angefochten oder sonst wie rückgängig gemacht wird.