



## +VERKAUFT+ Seltene Gelegenheit - Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten

Zweifamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-ID:	29
Adresse:	DE-96110 Scheßlitz Straßgiech Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courtage / Provision:	4,76% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Grundstücksfläche:	ca. 638 m <sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Technik:	Satelliten-TV
Breitband-Geschwindigkeit:	50
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Dachform:	Satteldach

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1960
----------	------

## 1.6. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
erstellt am:	23.03.2020
gültig bis:	21.03.2030
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 228,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## 1.7. Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Zweifamilienhaus auf 638m<sup>2</sup> Grund.

Das Haus teilt sich in zwei Wohneinheiten auf:

Eine 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 74m<sup>2</sup> Wohnfläche samt Terrasse mit West-Ausrichtung. Die große Wohnküche verfügt über ausreichend Platz für einen Essbereich mit Tisch. Das Badezimmer verfügt über ein Tageslichtfenster, eine Badewanne, Dusche und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Die Wohnung wurde im Jahre 2015 kernsaniert. Neben Elektrik wurden hier Wände und Böden erneuert. Die Wohnung ist vermietet.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über den gleichen Grundriss wie die Wohnung im Erdgeschoss. Hier stehen nach Abzug der Dachflächen ca. 66m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Das Badezimmer verfügt ebenso über Tageslichtfenster, Badewanne und Dusche sowie eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Dank Dachgaube gibt es hier keine Dachschrägen. Vom Wohnzimmer aus kann der Balkon der Dachgeschosswohnung begangen werden. Die Südausrichtung der Balkonfläche sorgt für genügend Sonnenlicht. Die Wohnung ist vermietet.

Das Haus ist vollunterkellert. Hier gibt es neben dem Heizungsraum Kellerräume für die Mieter und eine Waschküche.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Öl-Heizung der Marke Viessmann (Modell Vitola 222). Als Ölvorratsspeicher stehen drei Kunststofftanks mit jeweils 1000 Liter Fassungsvermögen zur Verfügung.



Im Nebengebäude des Anwesens befinden sich ein Abstellraum und eine Garage. Zusätzliche Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Das Grundstück wird über ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht befahren. Zusätzlich kann der Grund und Boden über einen nördlichen Gehweg erreicht werden. Die ehemalige Sickergrube wird als Wasserspeicher zur Bewässerung der Außenanlage verwendet.

Bitte hinterlassen Sie bei Anfragen Ihre vollständigen Personalien.

### **1.8. Beschreibung der Lage**

Straßgiech ist ein Stadtteil der oberfränkischen Stadt Scheßlitz im nordöstlichen Landkreis Bamberg. Nach Bamberg sind es circa 10 Minuten mit dem Auto. Von hier aus kann das Autobahnkreuz A70/A73 befahren werden. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im circa 3km (3 Minuten mit dem Auto) entfernten Scheßlitz vorhanden. Dort befindet sich ebenso eine Anbindung an die Autobahn A70.

### **1.9. Beschreibung der Ausstattung**

- Zwei 3-Zimmer Wohnungen
- EG 74m<sup>2</sup> mit Terrasse, 2015 kernsaniert
- DG 66m<sup>2</sup> mit Balkon
- Vollunterkellert
- Öl-Heizung Viessmann Vitola 222
- 3000 Liter Kunststofföltanks
- Gartenfläche
- Garage im Nebengebäude
- Stellplätze auf dem Grundstück

### **1.10. Weitere Informationen**

Wichtige Informationen

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Maßgeblich sind die in den zur Verfügung gestellten behördlichen Unterlagen. Ein Anspruch auf Richtigkeit kann nicht gewährt werden.

Widerrufsbelehrung



#### Widerrufsrecht für Verbraucher

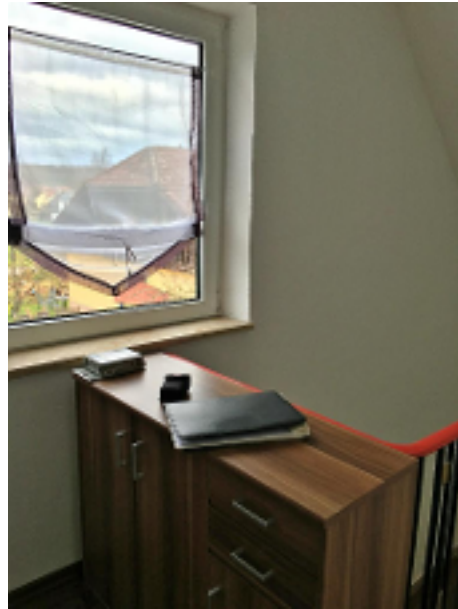
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen einen erteilten Maklerauftrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

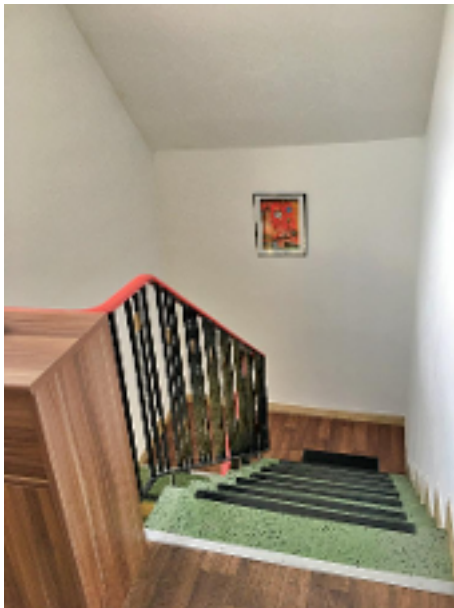
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, VINCENTINI Immobilien (Inh. Nico Vincentini), Baumfeldweg 14, 96169 Lauter, Fax: 09544 / 98 68 479, [info@vincentini.de](mailto:info@vincentini.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.



## 2. Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



DG Balkon

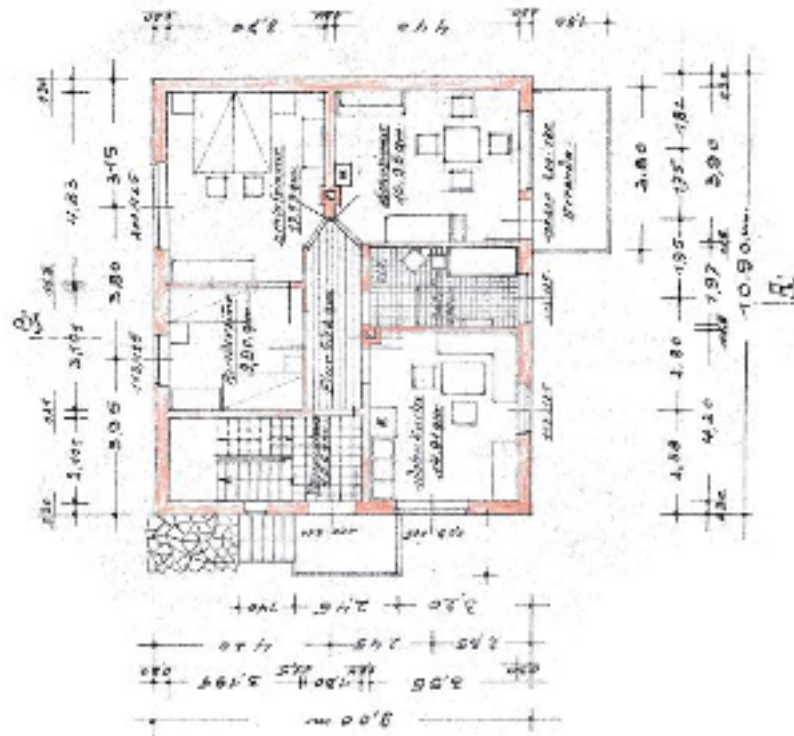


Garten



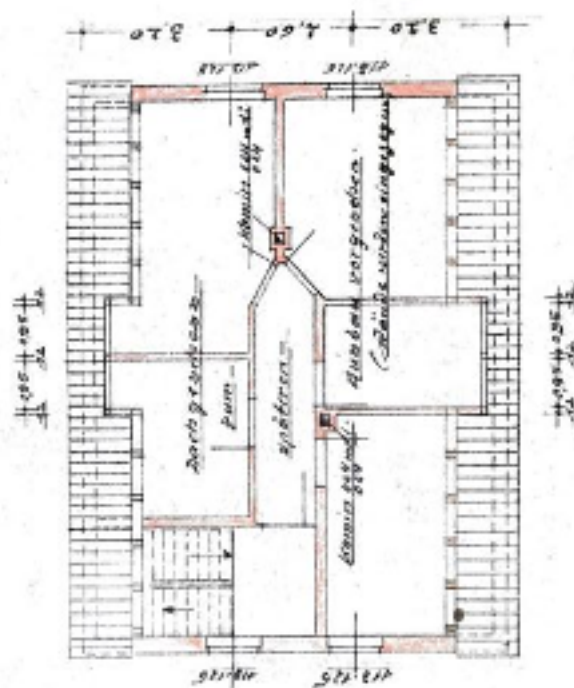


### 3. Grundriss EG

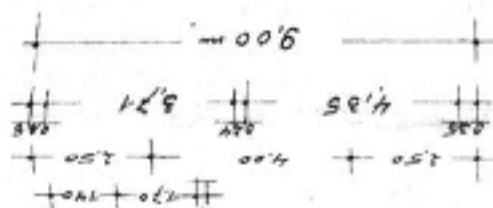


Grundriss Erdgeschoss

## 4. Grundriss DG



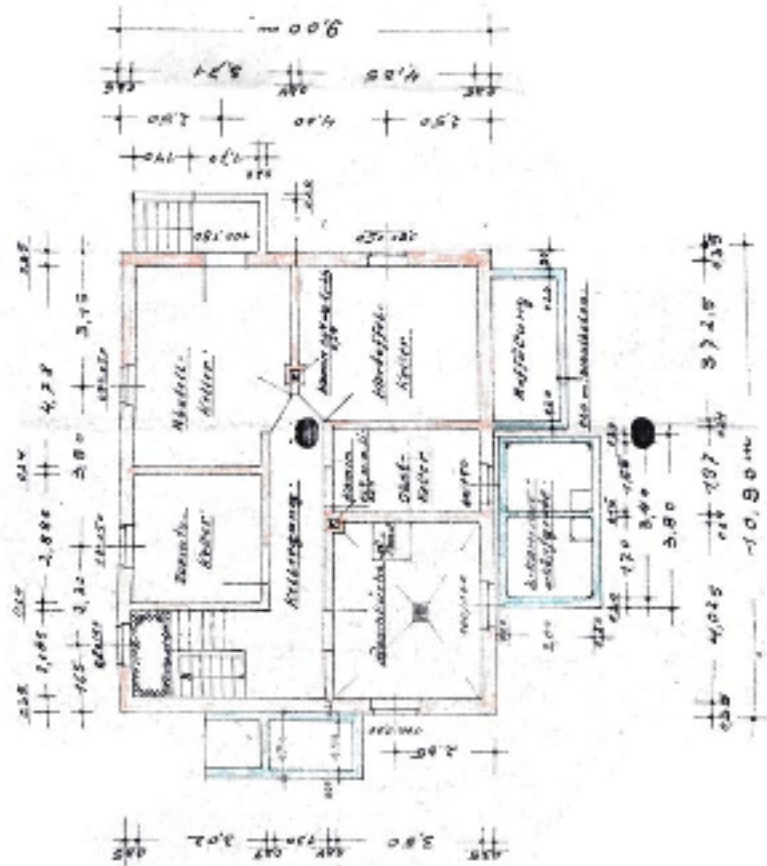
Grundriss Dachgeschoss







## 5. Grundriss KG



Grundriss Kellergeschoss

## 6. Agentur

### 6.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	VINCENTINI Immobilien
<b>Adresse:</b>	Baumfeldweg 14 DE-96169 Lauter Deutschland / Bamberg
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Maklerzulassung nach GewO § 34c, erteilt vom Landratsamt Bamberg.
<b>USt-IdNr:</b>	DE266919989
<b>Webseite:</b>	vincentini.de

### 6.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Nico Vincentini
<b>Telefon:</b>	09544/9868470
<b>Fax:</b>	09544/9868479
<b>E-Mail:</b>	info@vincentini.de



## 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Makler und Kunde als Verbraucher

### § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

### § 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 4 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

### § 5 Ersatz- und Folgegeschäfte



Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

#### § 6 Aufwendungsersatz

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt, und soweit der Aufwendungsersatzanspruch vereinbart worden ist.

#### § 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

#### § 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

#### § 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

#### § 10 Salvatorische Klausel



Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.