

# IMMOBILIENKURZEXPOSÉ

## VERKAUF:

### *„MEHRFAMILIENHAUS“*

in zentraler Lage in Freiburg



*Stühlingerstrasse 29*  
*79106 Freiburg*

Ihr Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Wolfgang S. Wöhrn

**DYNAMIC GMBH**

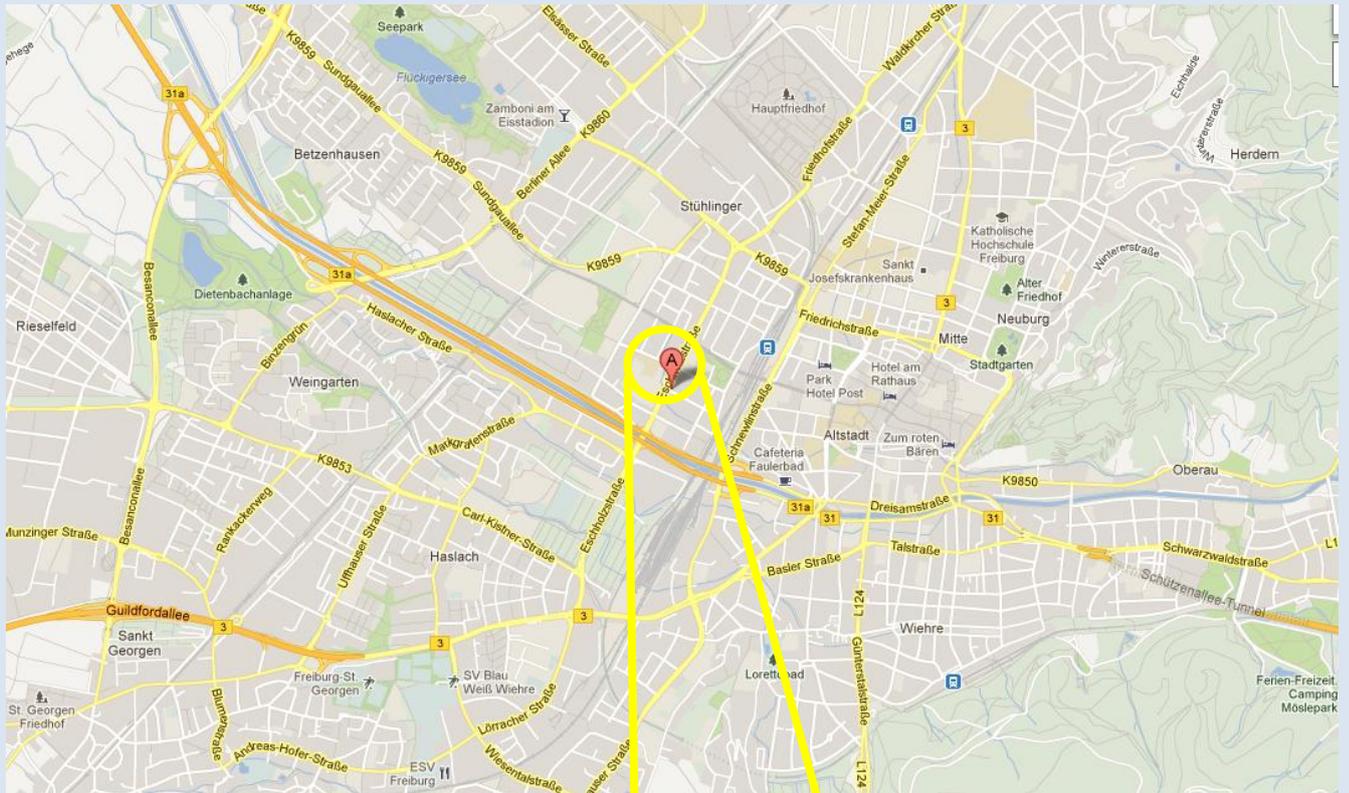
IMMOBILIEN & GEBÄUDEMANAGEMENT

Stegenbachstraße 35  
79232 March-Buchheim  
Tel: 07665 / 9471724  
Fax.: 07665 / 9472082  
[Info@Dynamic-Immobilien.de](mailto:Info@Dynamic-Immobilien.de)

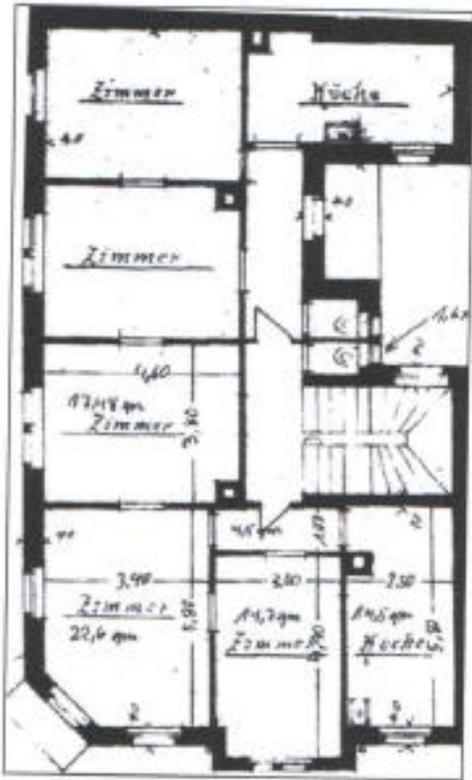
<u>OBJEKT</u>	Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
<u>LAGE</u>	<p>Freiburg die südlichste und sonnigste Großstadt Deutschlands lädt zu einem unvergesslichen unterlebnisreichen Aufenthalt ein.</p> <p>Es erwarten Sie eine außergewöhnlich schöne Region, besonders mildes Klima und ein reiches kulturelles Angebot. Die Nähe zu Frankreich und der Schweiz und der hohe Anteil an internationalen Besuchern und Studenten verleihen Freiburg ein besonderes multikulturelles Flair.</p> <p>Heute leben rund 235.000 Menschen in der Innenstadt und den Stadtteilen, darunter etwa 30.000 Studierende der Universität, der Fachhochschulen und der Pädagogischen Hochschule. Von diesen Hochschulen profitieren auch die zahlreichen Forschungseinrichtungen.</p> <p>Das Mehrfamilienhaus liegt in dem beliebten Stadtteil Stühlinger mit rund 18.500 Bewohnern. Aufgrund der Stadtnähe und durch seine sehr guten Verkehrsanbindungen über die Straße und den öffentlichen Verkehrsmittel sowie den Hauptbahnhof. ist dieser Stadtteil auch sehr beliebt bei den Studenten. Der <b>Stühlinger</b> ist aufgeteilt in drei Stadtbezirke: Stühlinger-Beurbarung, Stühlinger-Eschholz und Alt-Stühlinger.</p>
<u>HINWEIS:</u>	<p>Diese Liegenschaft ist ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten, Baujahr 1906.</p> <p>Es wurde in Massivbauweise erstellt und ist voll unterkellert.</p> <p>Die Bad und WC (Sanitär) Ausstattung entspricht einfacher Auslegung bzw. wurde teilweise erneuert. Bei einigen Wohnungen sind diese auch außerhalb der Wohnung angebracht.</p> <p>Derzeit sind alle Wohnungen vermietet. Es besteht die Möglichkeit durch Mietsteigerung, derzeit entspricht der mittl. Wert € 6,91.-/qm Wohnfläche.</p>

	<p>Vergleichbare Objekte werden mit ca. mittl. Wert von € 9 – 10.-/qm Wohnfläche am Markt angeboten. Die Heizung und das Warmwasser wird durch einen Gasetagenheizung betrieben. Die Abrechnung erfolgt direkt über einen Gaszähler mit dem Energieversorger und dem Mieter.</p> <p>Es wurden neue Wärme- und Schallisolierfenster im Sommer 2013 installiert.</p>
<b><u>MIETFLÄCHE:</u></b>	ca. 520 qm
<b><u>GRUNDSTÜCKSFÄLÄCHE:</u></b>	ca. 180 qm
<b><u>ETAGEN</u></b>	4
<b><u>MIETEINNAHMEN (KALT) P.A.</u></b>	ca. EUR 43.522.-
<b><u>NK-VORAUISZAHLUNG P.A.</u></b>	ca. EUR 5.400.-
<b><u>ÜBERGABE</u></b>	nach Vereinbarung
<b><u>KAUFPREIS</u></b>	<b>EUR 1.200.000.- VHB</b>
<b><u>COURTAGE</u></b>	Wir berechnen dem Käufer ein Honorar in Höhe von 3 % des vereinbarten Kaufpreises, zuzügl. der gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig am Tage der notariellen Kaufvertragsunterzeichnung. (Siehe in der Anlage befindlichen AGB's.)
<b><u>ZUR BEACHTUNG</u></b>	Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Für diese hier gemachten Angaben kann keine Haftung übernommen werden, diese Angaben wurden von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Die Weitergabe der Angaben an Dritte, ohne schriftliche Zustimmung verpflichtet zum Schadensersatz und entbindet nicht der Provisionspflicht.

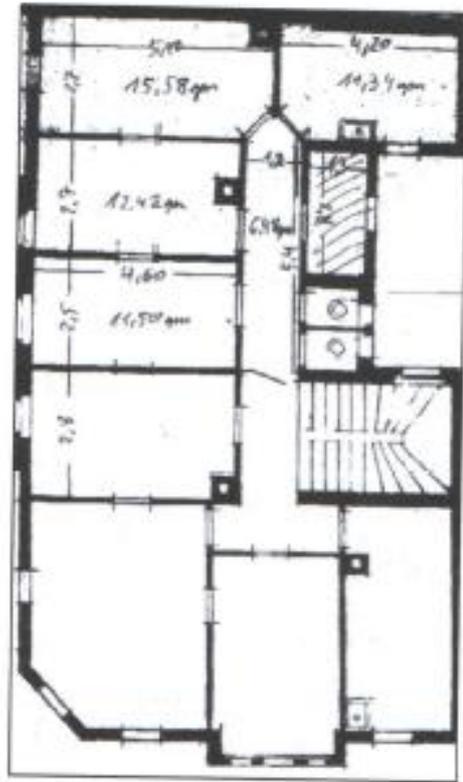
# Stadtplan:



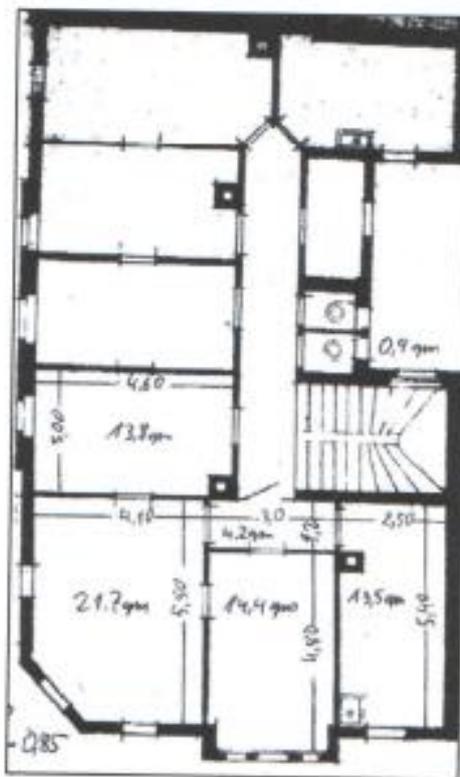
Grundrißpläne:



1. + 2. OG



DG hinten



DG vorne

Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

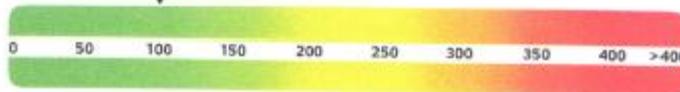
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude  
102.1 kWh/(m²a)



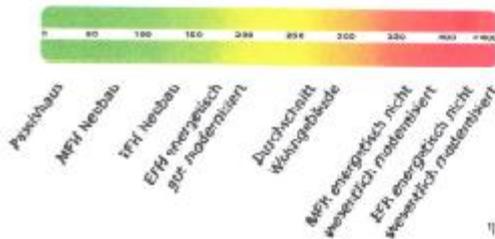
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)]			
	vom	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdgas H	01.01.2009	31.12.2009	54462	16339	1,26	77,1	26,2	103,4	
Erdgas H	01.01.2010	31.12.2010	54462	16339	1,09	66,7	26,2	93	
Erdgas H	01.01.2011	31.12.2011	54462	16339	1,37	83,0	26,2	116,1	
Durchschnitt									102,1

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²)

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>nl</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhaus, MFH – Mehrfamilienhaus.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1. Angebote

Unsere Angebote beruhen auf uns erteilten Auskünften und Informationen, auf deren Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung und Gewähr. Die Angebote werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich, Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

### 2. Weitergabe von Informationen und Unterlagen

Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selber bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit diesen Dritten zustande, so führt dies ebenfalls zu einem Provisionsanspruch unsererseits in voller Höhe.

### 3. Vorkennntnis

Ist Ihnen die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich (innerhalb von 8 Werktagen) mitzuteilen. Andernfalls ist insoweit unbeschadet einer möglichen Vorkennntnis bei Abschluß eines vermittelten oder möglichen Vorkennntnis bei Abschluß eines vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages die vereinbarte Provision zu zahlen. Schadensersatzansprüche in Höhe von EUR 100.000,- bleiben hiervon unberührt.

### 4. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird.

Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern das Rücktrittsrechts aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen, in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Werden aufgrund mündlicher oder schriftlicher Kauf- oder Mietzusagen Arbeiten veranlaßt die zum Abschluß des Vermittlungsgeschäftes führen wie u.a. Erstellung von Kauf- oder Mietverträgen, Notartermine vereinbart etc. und der Kauf oder die Anmietung kommt aufgrund einer Absage nicht zustande, so berechnen wir 10% der entstandenen Maklerprovision als Bearbeitungsgebühr dem Absagenden.

### 5. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem zwischen uns abgeschlossenen Maklervertrag finden. Ebenso bestehen aus Folgegeschäfte, die sich durch Käufer/Mieter-Nennung ergeben, auch wenn das Erstgeschäft nicht zum Erfolg führte, Provisionsanspruch gegen Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter in der gesetzl. geregelten Frist.

### 6. Fälligkeit des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluß des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 4,5% p.a. über Bundesbankdiskont fällig.

Erfolgt der Vertragsabschluß ohne unsere Teilnahme, so sind Sie verpflichtet uns unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Vertragsinhalt zur Berechnung des Provisionsanspruches zu erteilen.

Auf unser erstes Verlangen hin überlassen Sie uns eine einfache Vertragsabschrift.

### 7. Provisionssätze

Die nachstehend aufgeführten Provisionsätze sind mit dem Abschluß des Maklervertrages zwischen Ihnen und uns vereinbart und im Erfolgsfalle von Ihnen zu zahlen.

a) Kauf Bei Grundstücks/Immobilienkäufen errechnet von dem erzielten Gesamtkaufpreis und von allen damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen von dem Wert bis EUR 10 Mio. 5%, von dem Wert über EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. 4% und von dem Wert über EUR 50 Mio. 3% vom Käufer.

b) Erbbaurecht Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom Grundstückswert und dem Wert vorhandener Aufbauten und Gebäude von dem Wert bis EUR 10 Mio. 5%, von dem Wert über EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. 4% und von dem Wert über EUR 50 Mio. 3% vom Erbbaurechtserwerber.

c) Übertragung von Gesellschaftsrechten Bei Übertragung von Gesellschaftsrechten berechnet von dem Wert bis EUR 10 Mio. 5%, von dem Wert über EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. 4% und von dem Wert über EUR 50 Mio. 3% vom Erwerber. Vertragswert im Sinne dieser Regelung ist der jeweilige Grundstückswert.

d) An- und Vorkaufsrecht Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Gesamtkaufpreis und von allen damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen 1% vom Erwerber.

e) Vermietung und Verpachtung

Bei Mietverträgen mit einer Laufzeit unter 10 Jahren 3 Nettomonatsmieten vom Mieter.

Bei Verträgen mit einer Laufzeit von 10 Jahren und mehr 3 % der 10 Jahres-Nettomiete vom Mieter.

Bei Vereinbarung von Optionen hinsichtlich Fläche oder Laufzeit bzw. bei Vormietvereinbarungen unabhängig von der vereinbarten Festlaufzeit und von vorstehenden Provisionsätzen eine weitere Nettomonatsmiete vom Mieter.

Bei einer Staffelmietregelung wird der Mittelmieterertrag ermittelt und nach obiger Regelung die Provision berechnet.

f) Erwerb über Ausbietungsgarantie/Zwangsversteigerung Bei Eigentumsübertragung/Erwerb durch eine Ausbietungs-garantie/Zwangsversteigerung, errechnet von dem erzielten Zuschlagpreis von dem Wert bis EUR 10 Mio. 5%, von dem Wert über EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. 4% und von dem Wert über EUR 50 Mio. 3% vom Erwerber.

Die vorstehend genannten Provisionsätze verstehen sich jeweils zzgl. Mehrwertsteuer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe.

### 8. Tätigwerden für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

### 9. Haftungsausschluß

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte insbesondere durch die Grundstückseigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser wird nicht übernommen. In jedem Falle haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Etwaige Schadensersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruchs spätestens jedoch 3 Jahre nach Abwicklung des Maklervertrages.

### 10. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Freiburg.

### 11. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Regelungen unserer allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle eventueller unwirksamer oder