



Ihr Partner für:

- Immobilienvermittlung
- Hausverwaltung
- Mietverwaltung

# Exposé



Als ein zertifizierter Immobilienmakler und Immobilienverwalter biete ich Ihnen eine kompetente Beratung bezüglich An- und Verkauf von Immobilien, Mieten und Vermieten von Immobilien, Verwalten von Immobilien und kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilien.

Sollte es nicht Ihre Traumimmobilie sein, dann kontaktieren Sie uns und wir suchen für Sie die passende Immobilie.

---

Walter Immobilien  
Denis Walter  
Edelweißstr.1  
86179 Augsburg

Kontakt:  
Telefon: + (49) 821 71000829  
Telefax: + (49) 821 71003783  
Mobile: + (49) 152 02766602

Internet:  
Email: [info@walter-immob.de](mailto:info@walter-immob.de)  
[www.walter-immob.de](http://www.walter-immob.de)

# Vermietung nach Kernsanierung, 5 Zimmern, Wintergarten, Garten, Sauna, Aufzug

(Wolfgangstraße 136 in Frankfurt a Main)

## Beschreibung

### Hauptkriterien

Gesamtfläche ca.	168,30 m <sup>2</sup>
Etage	KG+EG+OG
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	2014

### Kosten

Kaltmiete	4.000,00 €
Nebenkosten inkl. Heizkosten	330,00 €
Kaution	8.000,00 €

### Objektbeschreibung

Vermietet wird ab sofort diese ansprechende, kernsanierte Wohnung, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Insgesamt umfasst das Wohngebäude 3 Wohneinheiten und verfügt

über einen Personenaufzug. Es erwartet Sie ein großzügiges Raumangebot über ca. 168,30 m<sup>2</sup> auf verschiedenen Ebenen mit insgesamt 5 Zimmern inkl. Wintergarten mit Garten.

Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flur, welcher mit einer Gästetoilette ausgestattet ist, in das offene Wohnkonzept, wo sich die Küche mit Einbauküche und das großzügige Wohnzimmer befinden. Eine Treppe führt ins 1.Obergeschoss, wo sich 2 weiteren schönen Zimmer befinden: das Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und ein Kinderzimmer, einem geräumigen Badezimmer mit einer Badewanne, WC und Saunabereich mit Zugang auf den Balkon. Zur der Wohnung gehören zwei weiteren Zimmer im Untergeschoss, welche zum Beispiel als Hobbyraum oder als Büroraum genutzt werden kann.

In Ihren Garten sowie Wintergarten zur alleinigen Nutzung gelangen Sie über den Erdgeschoss sowie Untergeschoss.

### **Ausstattung**

- Garten mit Wintergarten, Balkon
- Einbauküche im Wert von 15.000 €
- Sauna, Badewanne, Gäste-WC
- Untergeschoss verfügt über 2 weitere Räume
- Lichtdurchflutete Räume
- die Wärmeversorgung für Gebäudeheizung und Warmwasser erfolgt mittels Gas-Zentralheizung
- Gemeinschaftswaschraum im Untergeschoss

## **Lage**

Toplage im Westend, nahe Holzhausenviertel.

Unweit von der Uni, dem Palmengarten und dem Grüneburgpark entfernt.

In unmittelbarer Nähe sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafes, Restaurant. Gute Anbindung zu den Autobahnen.

Der Grüneburgweg mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

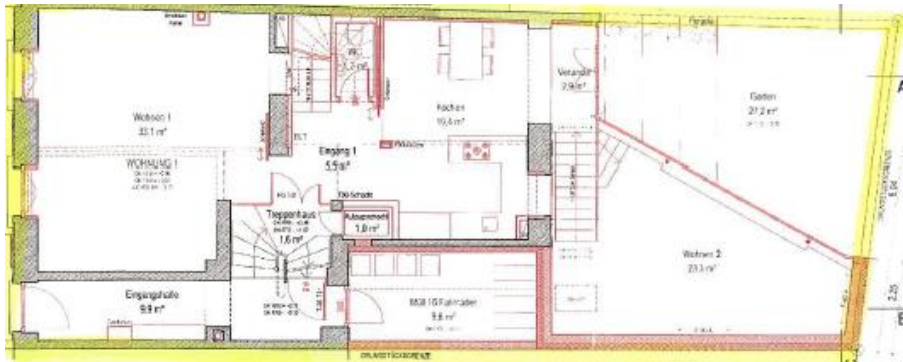
## **Sonstiges**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis liegt vor. Energiebedarf beträgt  $151,1 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

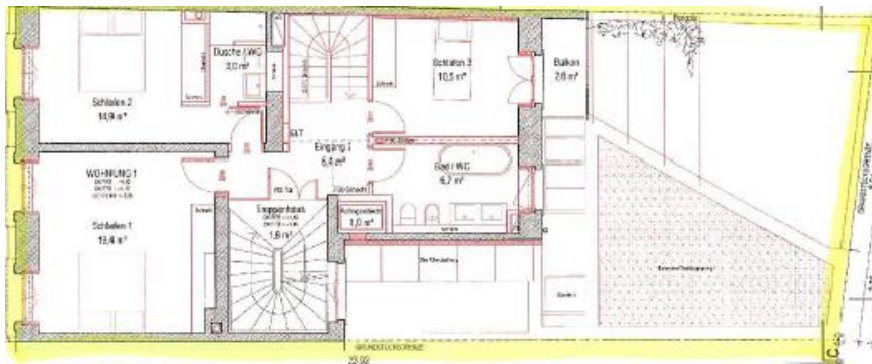
Grundriss Obergeschoss weicht einwenig von der echten Raumaufteilung auf. Der Raum mit der Bezeichnung „Schlafen 3“ wurde mit dem Raum Bad/WC verbunden und mit einer Sauna ausgestattet.

# Grundriss

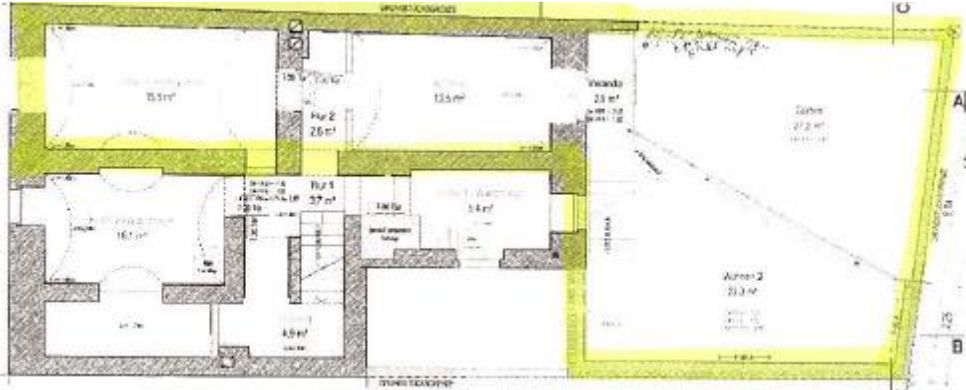
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



# Untergeschoss



# Galerie

EG







OG





**KG**



Das Exposé wurde nach den Angaben des Vermieters erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen der Walter Immobilien, Edelweißstr.1, 86179 Augsburg (Stand: 21.01.2015)

1. Die Mitteilung und Informationen der Walter Immobilien sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe der Mitteilungen und Informationen an Dritte ist nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Walter Immobilien gestattet. Gibt der Auftraggeber diese ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision an die Walter Immobilien zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt. Dem Auftraggeber ist gestattet, einen geringen Schaden der Walter Immobilien nachzuweisen.
2. Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über die Walter Immobilien einzuteilen.
3. Das Immobilienangebot der Walter Immobilien und das von ihr erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte und Angaben gefertigt worden. Die Walter Immobilien überprüft die vom Anbieter erhaltenen Informationen nicht auf deren Richtigkeit, es sei denn, die Walter Immobilien wird gesondert mit der Einholung von Auskünften und der Überprüfung der Objektangaben beauftragt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann die Walter Immobilien daher nicht übernehmen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der von dem Auftraggeber stammenden Angaben, mit denen die Walter Immobilien den Nachweis oder die Vermittlung betreibt, ist der Anbieter gegenüber Dritten verantwortlich.
4. Die Walter Immobilien haftet nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit für unrichtige Angaben. Die Verjährung richtet sich dabei nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
5. Die entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
6. Die Walter Immobilien ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrages einzuschalten.
7. Kommt in Folge der Tätigkeit der Walter Immobilien ein Vertrag oder eine vertragsähnliche Bindung zustande (z.B. Vorvertrag, Vertragsangebot der Vorkaufrecht das später angenommen wird), so ist eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. vom Käufer an die Walter Immobilien zur Zahlung fällig. Wird statt des Ankaufs eine Vermietung oder Verpachtung vereinbart, so sind bei Vertragsabschluss 2,38 % Monatsmieten/Pachten inkl. der gesetzlichen MwSt., bei Gewerbe 3,57 % Monatsmieten/Pachten inkl. der gesetzlichen MwSt. vom Mieter bzw. Pächter an die Walter Immobilien zu zahlen. Die Provisionsforderung wird mit Abschluss des Kaufs- bzw. Miet- oder Pachtvertrages zur Zahlung fällig. Irrtum, Zwischenverkauf, - Vermietung oder Verpachtung bleiben vorbehalten.
8. Die Walter Immobilien hat einen Anspruch auf Anwesenheit beim notariellen Vertragsabschluss. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebotes.
9. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder auf dem Grund eines Rücktrittsvorbehalts oder aus sonstigen Gründen gegenstandslos wird.
10. Des Weiteren ist der Provisionsanspruch auch entstanden und fällig, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss des Vertrages Gebrauch macht.
11. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz, mindestens jedoch 6% zu zahlen, es sei denn, dass aus einem andern Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8% über dem Basisatz. Der Auftraggeber kann einen geringeren Schaden der Walter Immobilien nachweisen.
12. Sollte keine individuelle Vereinbarung, welche der Schriftform bedarf, vorliegen, so schuldet die Walter Immobilien Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Nachweistätigkeit beschränkt sich gegenüber einem Kauf-, Miet- bzw. Pachtinteressenten auf die Benennung und Beschreibung eines konkreten Objektes.
13. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb 5 Werktagen, der Walter Immobilien mitzuteilen und nachzuweisen. Die Mitteilung sowie der Nachweis haben in Schriftform zu erfolgen. Erfolgt keine Mitteilung, wird davon ausgegangen, dass keine Vorkenntnis vorliegt. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsschluss vorzulegen. Die Walter Immobilien ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
14. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zu rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Walter Immobilien.
15. Die Abbedingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
16. Gerichtsstand ist am Firmensitz von Walter Immobilien, soweit dies gesetzlich zulässig ist.