



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)

Mehrfamilienhaus inkl.- zwei Gewerbeeinheiten

In der Hindenburgstr. 8

86356 Neusäß Westheim

## Objektbeschreibung und Wichtiges im Überblick:

- Objektart: Mehrfamilienhaus mit zwei Gewerbeeinheiten
- Grundstücksfläche: 1.056,00 qm
- Wohnfläche: 409,97 qm
- Gewerbefläche: 393,43 qm
- Gesamt: 803,4 qm Wohn/Gewerbefläche
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerungsart: Gas
- Baujahr: 1948
- Mieteinnahmen Netto: 58.176 €

### Allgemeine Ausstattung:

- Kunststofffenster
- Gas Zentralheizung
- Neue bzw. neuwertige Bäder
- Garage
- Stellplätze
- Restaurant hat einen Biergarten

### Sanierung und Renovierung:

- Der Laden wurde 2019 komplett kernsaniert
- Die 3 ZKB Wohnung mit Terrasse wurde in 2018 komplett kernsaniert
- Das Restaurant wurde in 2012 komplett kernsaniert. Vor etwa drei Monaten
- Wurden im Restaurant schalldichte neue Fenster eingebaut.

Das gepflegte und solide Wohn- und Geschäftshaus in Neusäß Westheim Kreis Augsburg hat folgende Einheiten:

Einheit o. Art	Zimmer und Größe	Nettomiete mtl.	Nebenkosten	Heizkosten
1 Apartment	28,10 qm	200 €/15 € Parkplatz	35 €	35 €
2 ZKB	31,06 qm	400	50 €	50 €
3 ZKB mit Terrasse	81,36 qm	600 €	50 €	50 €
3 ZKB	60,70 qm	315 €	70 €	80 €
4 ZKB mit Dachterrasse	89,32 qm	568 €	100 €	95 €
5 ZKB	86,30 qm	700 €	80 €	70 €
Garage	33,13 qm			
Laden	59,97 qm	650 €	75 €	75 €
Restaurant	333,46 qm	1.400 €	200 €	200 €
Gesamt	803,40 qm	4.848 €	660 €	655 €

## Die Lage

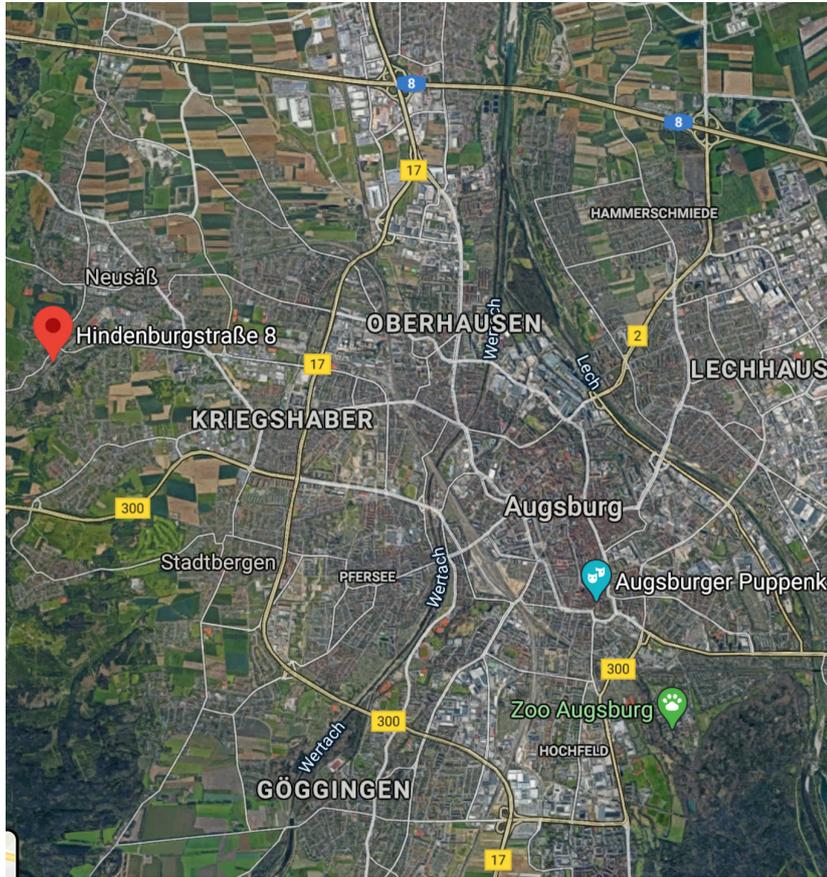
Neusäß Westheim grenzt im Osten an das Stadtgebiet von Augsburg an, in direkter Nachbarschaft zum Bezirkskrankenhaus Augsburg und Nähe zum Klinikum Augsburg.

Das ruhige Ortsgebiet besitzt einen eigenen Personenbahnhof, der nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt ist,- den Westheimer Bahnhof. Es gehört der Bahnstrecke Augsburg Ulm an.

Seit 2001 erhielt Neusäß einen eigenen Anschluss an die Bundesautobahn 8.















Preis: 1.987.000 €  
Maklerprovision: 3,48% inklusive gesetzliche MwSt.

\* Exposé wurde gemäß den Angaben des Verkäufers erstellt.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen.  
Weitere Unterlagen sind auf Anfrage erhältlich.

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

1. Die Mitteilungen 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 es gestattet, einen geringeren Schaden der Walter Immobilien nachzuweisen.
2. Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über die Walter Immobilien einzuleiten.
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 andrem 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. Nachweis- tätigkeit 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 der Walter Immobilien, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.