



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)*

**SEHR GEPFLEGTE  
DREIZIMMERWOHNUNG  
STADTMIETE**

**PFERSEER STR. 11  
86150 AUGSBURG**

# HAUPTKRITERIEN

- Objektart: ..... Wohnung/Büro
- Baujahr: ..... 1900
- Zimmer: ..... 3
- Wohnfläche: ..... ca. 81 m<sup>2</sup>
- Zustand ..... saniert
- Modernisierung: ..... 2021
- Heizungsart: ..... Etagenheizung
- Energieausweis: ..... vom 28.11.2018
- Befeuerungsart: ..... Gas
- Energiebedarf: ..... 86,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie verfügt über ca. 77 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2021 saniert. Der Wohnbereich wurde mit Vinylboden und das Badezimmer mit Fliesenboden ausgestattet. Lassen Sie sich von der optimalen Raumaufteilung überzeugen, welche Ihnen die Nutzung von Home-Office anbietet. Diese Immobilie kann sowohl als 3 Zimmerwohnung genutzt werden oder auch als Büro mit Schaufenster und 2 Räumen. In den freien Stunden können Sie bei schönem Wetter die Sonne im Gemeinschaftsgarten genießen. Ein großzügig geschnittenes Kellerabteil bietet Ihnen als Abstellmöglichkeit für diverse Gegenstände.

# DIE WOHNUNG IST WIE FOLGT AUSGESTATTET

## • Grundrissaufteilung

• Wohnen und Arbeiten:	29,21 m <sup>2</sup>
• Kochen und Essen:	20,75 m <sup>2</sup>
• Schlafzimmer:	15,29 m <sup>2</sup>
• Badezimmer:	10,06 m <sup>2</sup>
• Kellerabteil:	35 m <sup>2</sup>

## • Ausstattung

- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- neuer Bodenbelag (Wohnräume Vinylboden, Badezimmer Fliesenboden)
- Gemeinschaftsgarten
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Kellerabteil mit ca. 35m<sup>2</sup>













Preis: 369.000 €  
Maklerprovision: 1,5 % zzgl. gesetzliche MwSt.

### **Sonstiges**

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Walter Immobilien nach § Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

\* 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: 14.08.2020)

## **§1 Vertraulichkeit**

(1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber“). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

(2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der Walter Immobilien (nachfolgend „Makler“ genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

## **§2 Haftung**

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Auftraggebers führt.

## **§3 Provisionspflicht**

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist innerhalb von 10 Werktagen nach wirksamem Vertragsschluss und Rechnungslegung durch den Makler fällig. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

(3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht.

## **§4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge**

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer

Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag“). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

## **§5 Vorkenntnis**

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend „Objekt“) bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

## **§6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung**

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem von der Walter Immobilien nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.

(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

## **§7 Unverbindlichkeit der Angebote**

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

## **§8 Doppeltätigkeit**

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

## **§9 Keine weiteren Vereinbarungen**

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

## **§10 Gerichtsstand**

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

## **§11 Unwirksame Klauseln**

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.