

Immobilienangebot***Wohnraum vom Keller bis zum Dach!
Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung***

Obj.-Nr.:	000003176
Objekt:	Doppelhaushälfte 95503 Hummeltal
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	ca. 157 m ²
Grundstück:	ca. 369 m ²
Bezugsfrei:	nach Absprache

**Energieverbrauchsausweis, 109,0 kWh/(m² a), Öl, Kl. D**

Beschreibung: Das im Jahr 2000 erbaute Büttner-Massivhaus befindet sich nur wenige Autominuten von Bayreuth entfernt im schönen Vorort Hummeltal und verfügt über großzügigen Wohnraum auf allen 3 Etagen.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Apotheke etc. sind mit dem eigenen Fahrzeug schnell erreichbar. Die regelmäßige Anbindung ins Bayreuther Stadtzentrum mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenfalls gewährleistet und nur wenige Minuten vom Wohnhaus entfernt.

Das gepflegte Wohnhaus mit seinen 3 Wohnetagen bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten u.a. auch um "Wohnen und Arbeiten" unter einem Dach zu vereinen.

Die direkt neben dem Haus befindliche Doppelgarage mit Elektrotor sowie Stauraum unterhalb der Dachschrägen und weitere 3 Stellplätze, schaffen ausreichend Parkmöglichkeiten.

**Wohnraumaufteilung Erdgeschoss:**

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kachelofen neu 2020, Echtholzparkett ebenfalls neu verlegt 2020, Zugang zum Balkon und der offenen, modern ausgestatteten Küche mit Einbauküche, neu 2017
- Arbeits- oder Gästezimmer mit Echtholzparkett
- gefliester Eingangs- und Flurbereich mit integriertem Windfang
- Gäste-WC

Wohnraumaufteilung Dachgeschoss:

- großflächiges Schlafzimmer mit Korkboden in Holzoptik, auch teilbar in 2 Räume, bodentiefen Fenstern mit Fliegengittertüren und Zutritt zum französischen Balkon
- Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ebenfalls mit Korkboden in Holzoptik ausgestattet und weiterem französischen Balkon mit bodentiefem Fenster und weiterer Fliegengittertüre
- großzügiges Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC

Wohnraumaufteilung Untergeschoss (Einliegerwohnung) mit separatem Zugang:

- geräumiger, gefliester Raum sowie direkter Verbindung zum Garten und der Terrasse
- nebenliegender Raum mit Echtholzparkettboden und Küchenbereich
- Duschbad, WC und Waschbecken

Weitere Räume:

- Hauswirtschafts- und Waschräum gefliest, Heizungs- und Öllageraum (2 x 1.500 Liter)

EXTRAS:

- Kachelofen mit Wärmeauslass in den Flur, neu 2020
- Echtholzparkett im Wohnzimmer EG, neu 2020
- Hauseingangstüre inkl. Edelstahlhandlauf und neuer Überdachung (Überdachung neu 2018/2019)
- Balkonanbau über alle Etagen inkl. Überdachung, neu 2018/2019
- separater Zugang zur ELW mit Rampe und Glaseingangstüre, neu 2018
- große Markise
- Gartenteich
- Kunststofffenster mit Außenrollläden
- gesamtes Grundstück eingezäunt
- moderne Einbauküche Farbe weiß Hochglanz u.a. mit Mikrowelle, Dampfgarer, "Bora"- Dunstabzugshaube, Spülmaschine etc. ausgestattet, neu 2017

Kaufpreis €: 499.000,00 VB

Courtage: Für unsere Maklertätigkeit berechnen wir **nach** Vertragsabschluss dem Käufer aus dem tatsächlichen Kaufpreis 3,57% inkl. 19% Mehrwertsteuer.

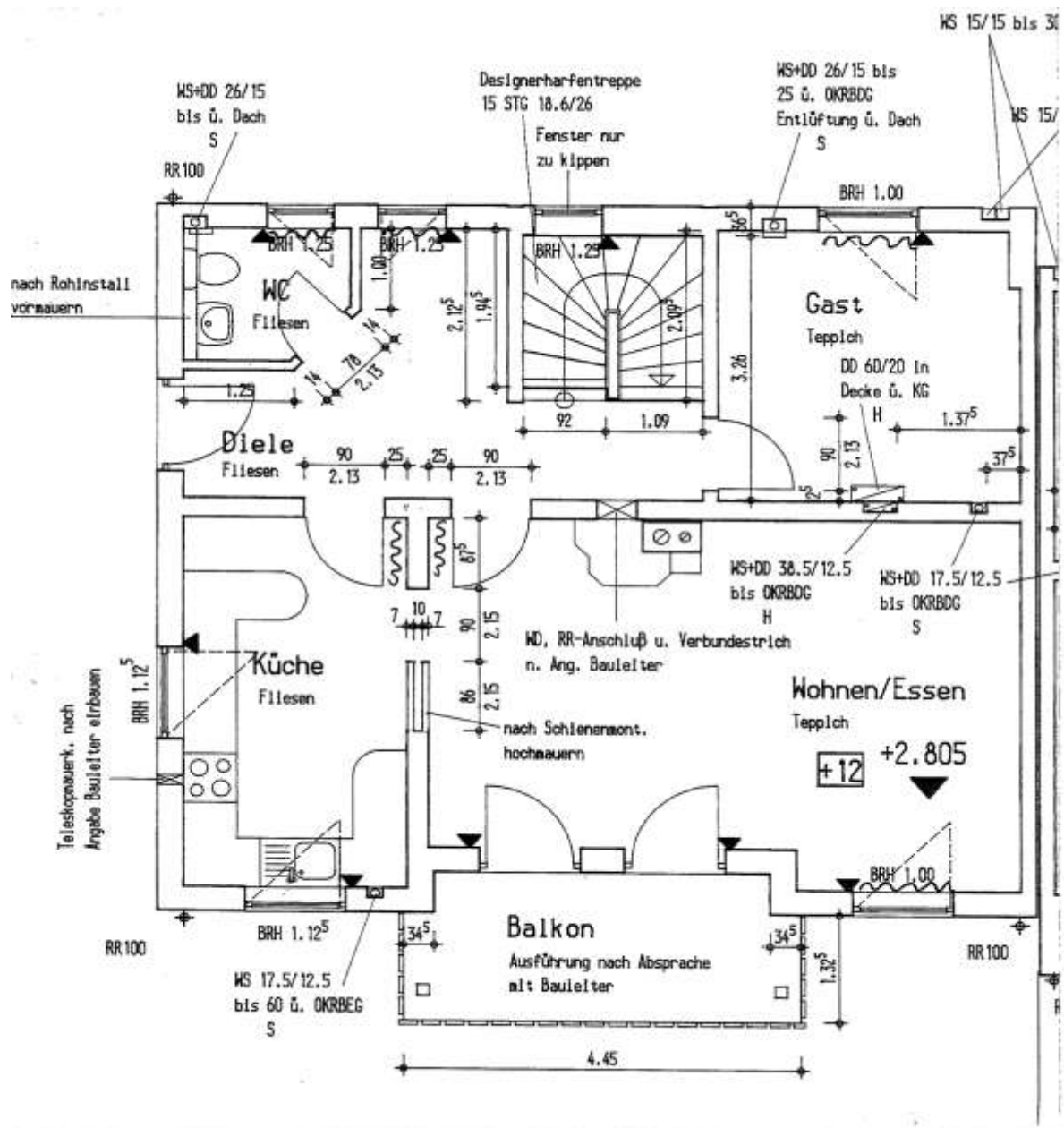
Alle Angaben stammen vom Eigentümer, deshalb wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Wir haften nicht für Druckfehler. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe des Objekts an Dritte haftet der Auftraggeber für unsere Provision in voller Höhe. Die Provision wird auch verlangt, wenn der Auftraggeber nicht alleine erwirbt bzw. mietet, sondern mit Dritten zusammen, oder wenn ein Dritter erwirbt / mietet, der mit dem Auftraggeber verbunden ist. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern nicht unverzüglich, spätestens innerhalb von 3 Tagen unter Offenlegen der Informationsquelle Widerspruch bei uns eingeht. Irrtum und Zwischenverkauf / -vermietung bleiben vorbehalten. AGBs umseitig.



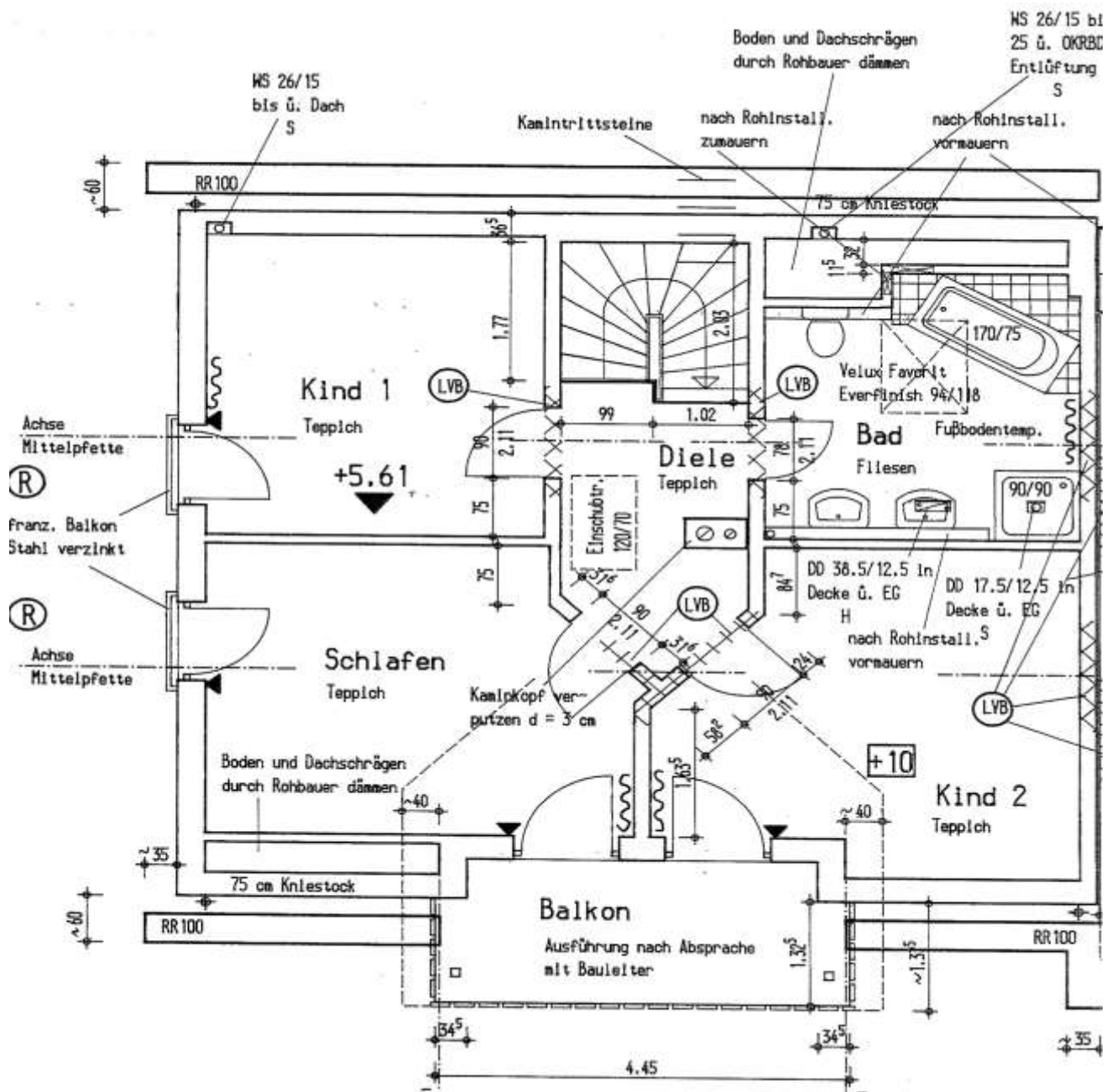




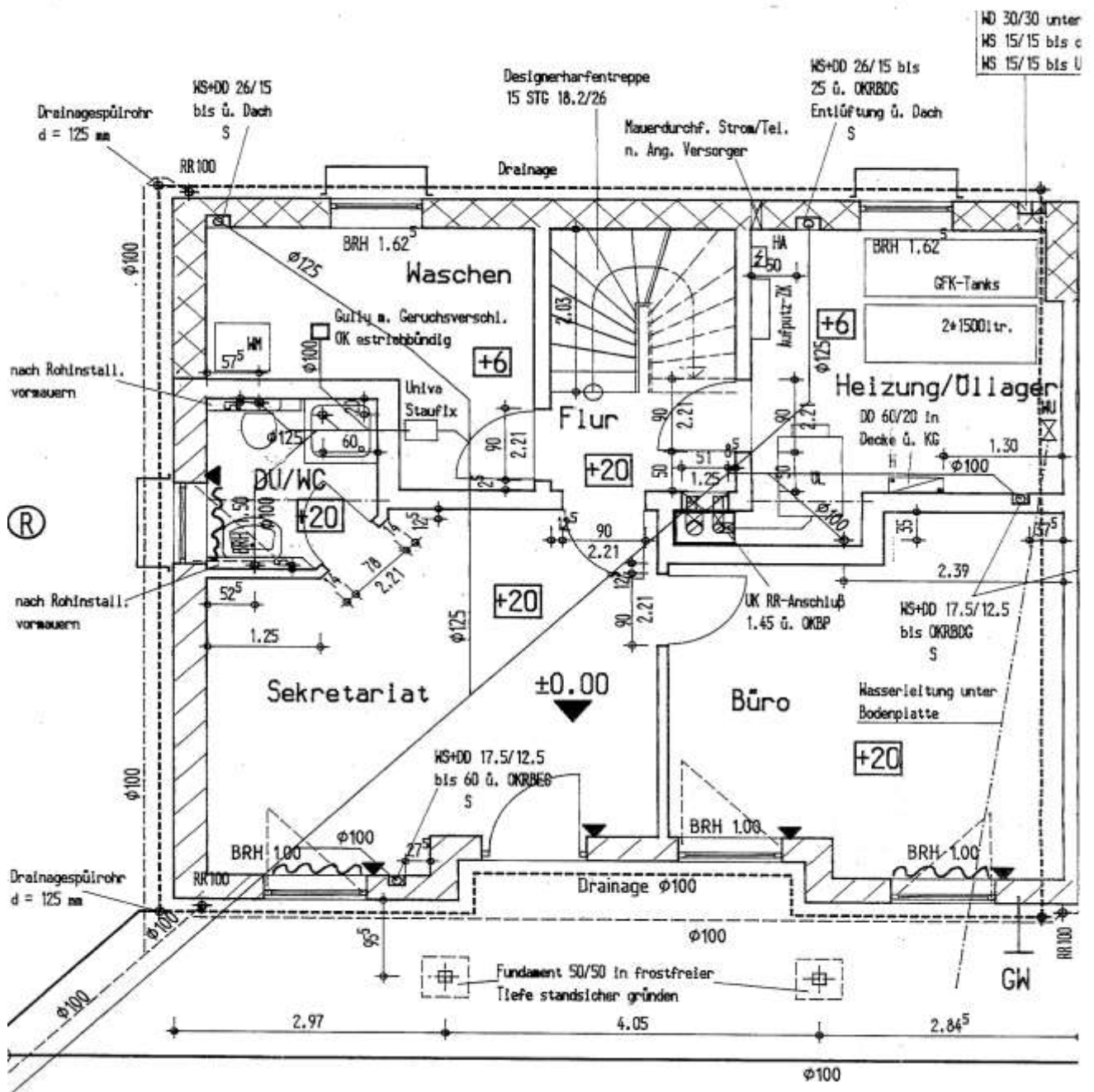
Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



Grundriss Kellergeschoss:



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1.

Alle Angebote und Informationen sind ausschließlich für Sie – den Adressaten – bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte, ohne unsere Zustimmung, entsteht Schadenersatzpflicht in Höhe der Provision.

2.

Dieses Angebot ist freibleibend und basiert auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Die Aufbereitung des Angebotes erfolgt nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

3.

Sollte Ihnen dieses Angebot bereits von dritter Seite bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe des Voranbieters unverzüglich mit. Falls wir eine derartige Mitteilung nicht erhalten, erkennen Sie damit den Nachweis über das vorbezeichnete Angebot durch unsere Firma als Erstanbieter an. Die Vorkennntnis beeinträchtigt nicht den Provisionsanspruch für Gebelein Immobilien GmbH als Vermittlungs- bzw. Nachweismakler. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie verpflichtet, dem Anbieter Ihre Vorkennntnis durch unsere Firma mitzuteilen. Der Provisionsanspruch für Gebelein Immobilien GmbH erlischt dadurch nicht. Etwaige Maklerdienste Dritter sind abzulehnen.

4.

Die Firma Gebelein Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich tätig zu werden, bzw. den Auftrag in Zusammenarbeit mit anderen Maklern durchzuführen.

5.

Kommt es zu direkten Verhandlungen zwischen dem Verkäufer/Vermieter und Ihnen, ist auf unseren Nachweis Bezug zu nehmen. Die schriftliche, bzw. mündliche oder telefonische Anforderung von Angeboten und die Aufnahme von Verhandlungen bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung der Geschäftsbedingungen.

6.

Unsere Provision entsteht für die Vermittlung oder den Nachweis einer Immobilie. Die Provisionen sind bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. bei Abschluss des Miet- oder Pachtvertrages zur Zahlung an uns fällig. Die Höhe der Gebühren beträgt, soweit nichts Abweichendes vereinbart wurde:

- a) Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision bei Kauf:
4,76 % (inkl. 19 % MwSt.) vom Kaufpreis, bzw. kapitalisierten Erbbauzins.
- b) Bei Anmietung von Wohnraum:
2,38 Monatskaltmieten (inkl. 19 % MwSt.)
- c) Bei Anmietung von Praxen und Gewerbeflächen:
3,57 Monatsmieten (inkl. 19 % MwSt.)

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete gilt bezüglich des Provisionsanspruchs, dass als Berechnungsgrundlage der Durchschnittswert vereinbart ist. Maßgebend ist der erste 5-Jahres-Zeitraum.

Wenn nicht anders ausgewiesen, verstehen sich gewerbliche Angebote immer zzgl. 19% MwSt.

Bei Übernahme von Waren, Einrichtungsgegenständen vom Vermieter oder Eigentümer, beträgt die Gebühr für den Erwerber 4,76 % inkl. 19 % MwSt. aus der vereinbarten Summe.

7.

Der Firma Gebelein Immobilien GmbH steht auch dann die vereinbarte Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft (Kauf statt Miete, Miete/Pacht statt Kauf, anderer Preis, Erbbaurecht, andere Objektdaten, etc.) zustande kommt.

Dies gilt auch, wenn der Erwerb durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erfolgt oder der Kauf/Vermietung eines anderen dem Eigentümer/Auftraggeber gehörenden Objektes mit einem Käufer/Mieter, der dem Verkäufer/Vermieter von Gebelein Immobilien GmbH zugeführt wurde, zustande kommt.

8.

Diese Geschäftsbedingungen bleiben auch dann gültig, falls einzelne Vorschriften davon sich als unwirksam erweisen. Eine etwa unwirksame Vorschrift ist durch eine solche rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieser Geschäftsbedingungen am nächsten kommt.

9.

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Bayreuth als Gerichtsstand vereinbart.