

WellImmobilien www.well-immobilien.de
*Ernst-Thälmann-Str.81*14532 Kleinmachnow*

2019

Exposé-Nr.: 122

Ihr Ansprechpartner:
Melanie Huch-Malitzki

Handy/ Telefon:
0157/ 86 84 92 12
033203/ 73 27 12

**Exposé für eine 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 119 qm Wohn-/Nutzfläche
in Genshagen/Ludwigsfelde am "Genshagener Forst" im Speckgürtel von Berlin**

Kaufpreis Eigentumswohnung: 229.000 € zzgl. Provision, 7,14 %
zzgl. 2 Stellplätze je 10.000 Euro



Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihr Interesse. Folgend erhalten Sie die Informationen zu der Eigentumswohnung in Genshagen.
Für weitere Fragen und eine Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Huch-Malitzki

WellImmobilien

Ihr persönlicher Immobilienmakler

Wohnungsdaten:

- Eigentumswohnung 136.405/1.000.000 Miteigentumsanteil
- Maisonette-Wohnung Nr. 9 über 2 Etagen (2. OG/Dachgeschoss)
- 4 Zimmer, Flur, Küche mit Einbauküche und neuen Marken-Küchengeräte, Bad/Badewanne/WC, Gäste-WC, Balkon, Abstellraum, Wäscheraum, Fahrradkeller
- ca. 119 qm Wohn-/Nutzfläche mit 4 Zimmern über zwei Etagen verteilt, inkl. Keller/Abstellraum
- ca. 99 qm Wohnfläche und ca. 20 qm Nutzfläche durch die Dachschrägen ca. 9 qm, den Balkon ca. 6 qm Nutzfläche (West/West-Süd-Ausrichtung) und dem Abstellraum Wohnung 9/ca. 5,5 qm im KG
- Gemeinschaftsräume zzgl. im KG: Fahrradabstellraum, Waschraum
- Sondernutzungsrecht an zwei Kfz-Stellplätzen (Nr. 7 und 8), ein Stellplatz mit Sonderbreite
- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1997, Massivbau mit Wärmedämmung (Betonfundament, Stahlbetondecken, Kunststoffenster mit Wärmeschutzverglasung und Kunststoffrollläden, unterkellert/KG, EG, OG, ausgebauter DG)
- ca. 300 € Wohngeldkosten mtl., davon ca. 35 Euro Instandhaltungsrücklage
- Energieausweis gem. Hausverwaltung 93,66 kWh/Heizung, inkl. Warmwasser 117 kWh
- Die Instandhaltungsrücklage liegt bei ca. 20.000 Euro (Abrechnung 31.12.2018)
- Renovierung 2019: Bäder, zudem wurde aktuell der Hausflur innen neu gestrichen, der Bodenbelag im Flur wird tiefengereinigt, darüber hinaus wird die Außenfassade renoviert/gestrichen und die Dachkästen/Gauben aus Holz werden neu behandelt und gestrichen.

Lage:

Genshagen ist ein Ortsteil nordöstlich von Ludwigsfelde, die Wohnung liegt im Norden von Genshagen. Eine Busanbindung ist ca. 100 m entfernt. Der Regionalbahnhof Birkengrund (RE 4, RE 5) ist ca. 2,4 km, die B 101 ist in ca. 500 m und der Autobahnanschluss Genshagen (A 10) in ca. 1,7 km erreichbar, somit ist eine sehr gute Anbindung in Richtung Berlin und Potsdam gegeben.

Die allgemeine Lage im idyllisch ruhigen Wohnpark Genshagenerer Forst ist gut. Die Straße ist mit Bitumen und der Gehweg einseitig mit Betonkleinpflaster befestigt. Das Wohngebiet wurde 1997 errichtet und befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Das Wohngebiet ist mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, es gibt einen Spielplatzbereich mit verschiedenen Spielmöglichkeiten (Sandkasten, Tischtennis, Basketball, Fußball), südlich der Wohnanlage befindet sich direkt Wald. Denkmalschutz besteht nicht.

Ludwigsfelde hat ca. 25.000 Einwohner, hat insgesamt 12 Ortsteile und liegt im Landkreis Teltow-Fläming des Landes Brandenburg im Nuthe-Urstromtal, umgeben von weiten Wiesen und Wäldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen mit Familie, Freunden, Gästen und Haustieren einladen.

Wald- und Seenreichtum (Genshagener Heide, Ludwigsfelder Heide, Siethener See), die Kristall-Therme in Ludwigsfelde, das Freibad und die Wakeboardanlage in Großbeeren bieten für Erholungssuchende und Bewohner viele Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigung.

Ludwigsfelde hat eine eigene Stadtverwaltung, es gibt ein Postamt, Banken, Arzt-, Zahnarztpraxen, ein Krankenhaus, KITAS, Horte, Grund-, Förder-, Musik-, Oberschulen und ein Gymnasium. Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Lokalitäten. Ludwigsfelde hat eine überdurchschnittliche Infrastruktur.

Maklerprovision:

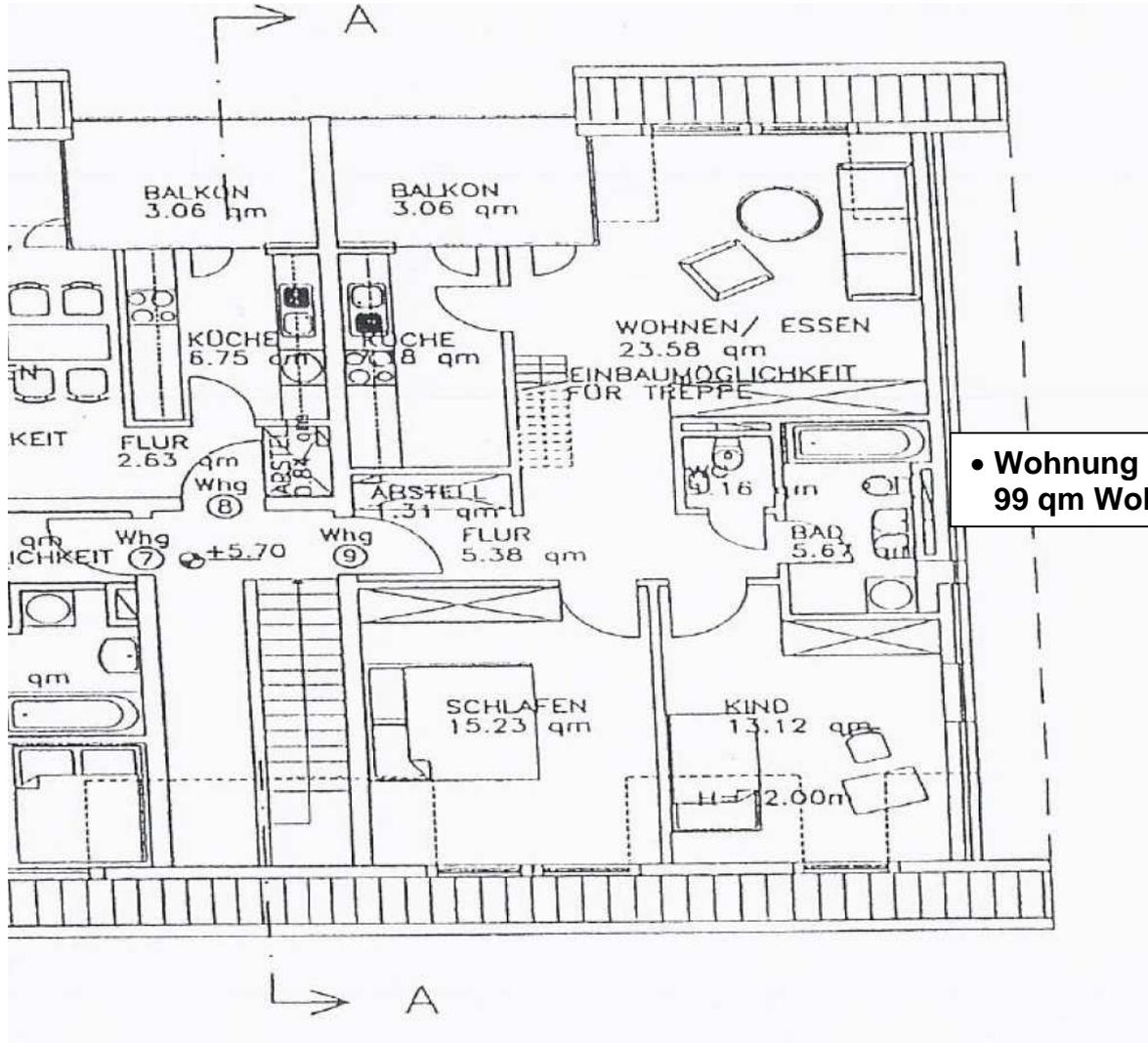
Im Falle eines Kaufabschlusses wird seitens des Käufers eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. Mehrwertsteuer fällig.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die beigefügten AGB, alle Angaben sind ohne Gewähr und es handelt sich um die entsprechenden Auskünfte des Eigentümers.

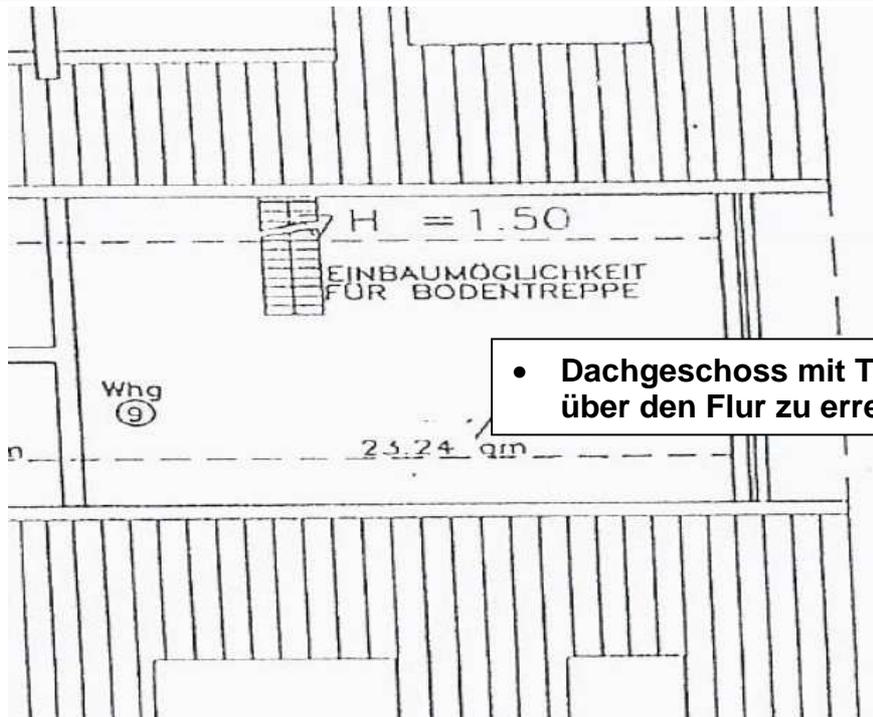
Wir können keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der aufgeführten Angaben übernehmen.

Notarwahl:

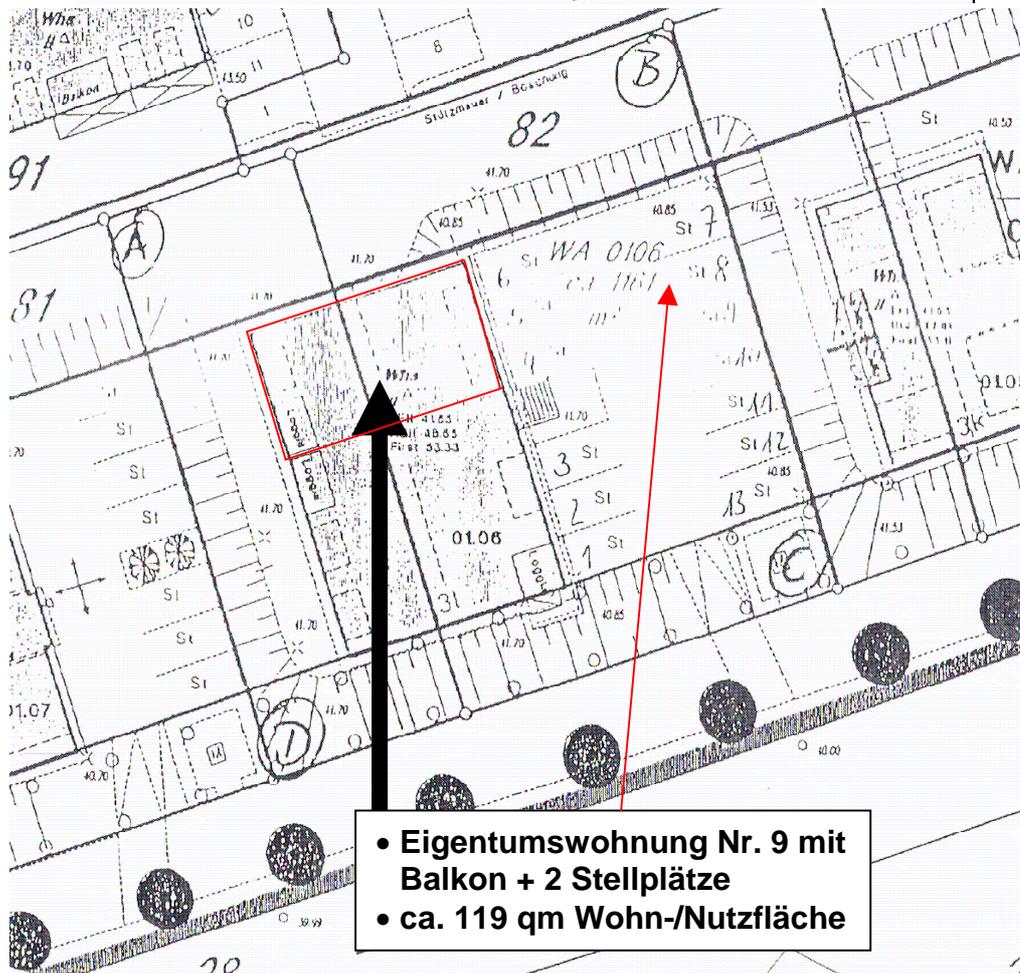
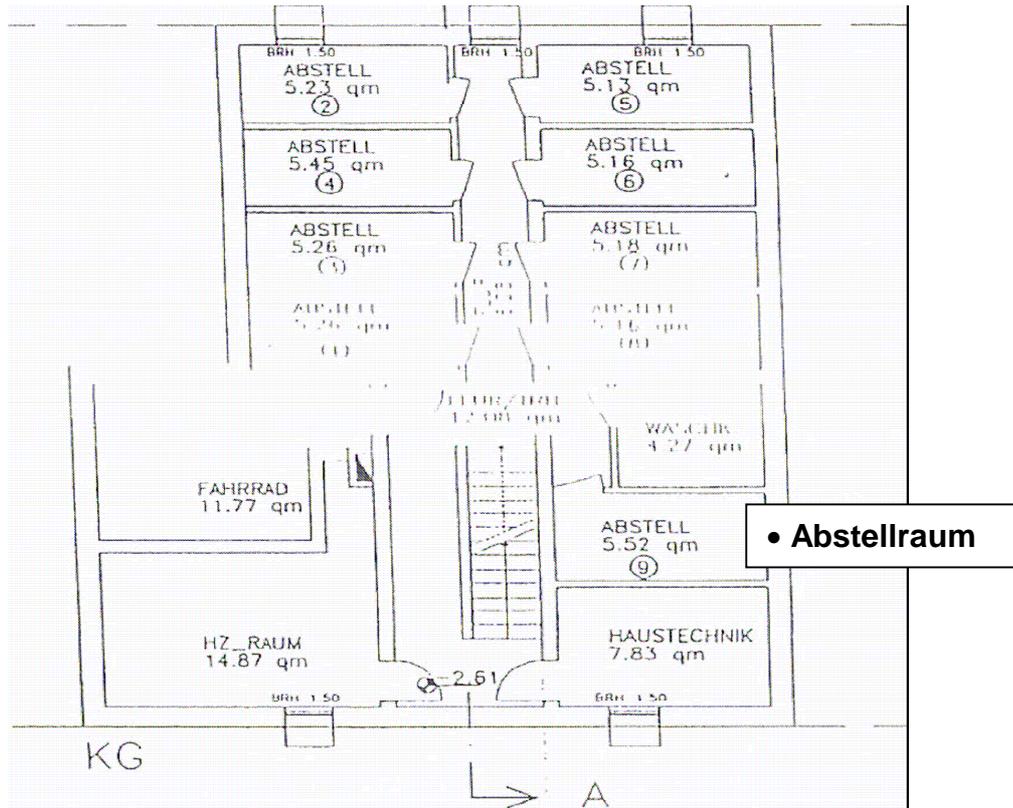
Sofern Sie über keinen Notar verfügen, kann ich Ihnen im Bedarfsfalle gerne einen Notar aus dem Raum Berlin empfehlen, mit dem Sie sich bzgl. evtl. rechtlicher Fragen auseinandersetzen können bzw. der Sie/uns auch im Zusammenhang des Kaufabschlusses betreut und begleitet.



• Wohnung Nr. 9 mit ca. 99 qm Wohnfläche



• Dachgeschoss mit Treppe über den Flur zu erreichen!



- Eigentumswohnung Nr. 9 mit Balkon + 2 Stellplätze
- ca. 119 qm Wohn-/Nutzfläche















www.well-immobilien.de
WellImmobilien







www.well-immobilien.de
Well Immobilien





**Spielplatz im Wohnpark,
mit Spielmöglichkeiten,
vom Buddelkasten, bis
hin zum Tischtennis,
Basketball oder Fußball!**



Energieausweis für Wohngebäude

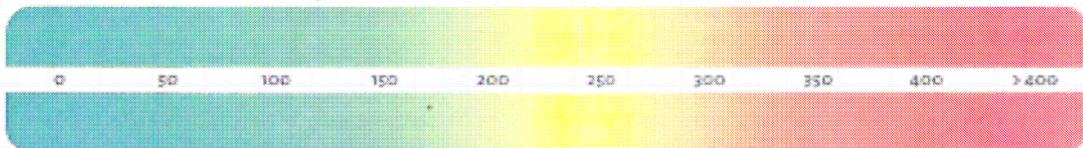
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
117 kWh/(m²·a)



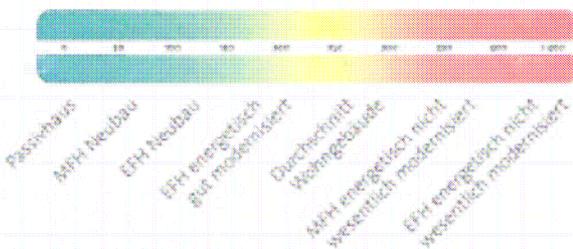
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

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		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, Klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas kWh	01.01.05	31.12.05	85.891	19.595	1.04	94	27	121
Erdgas kWh	01.01.06	31.12.06	79.271	16.000	1.11	96	22	118
Erdgas kWh	01.01.07	31.12.07	72.899	15.180	1.16	91	21	112
Durchschnitt								117

Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

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·a) entfallen können. 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_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

3

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGBen)

1. Alle Angaben und Informationen zu den Angeboten basieren auf den erteilten Informationen des Auftraggebers (Verkäufer/Vermieter).
Es wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.
Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
Bitte prüfen Sie die wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss.

2. Anspruch und ortsübliche Provisionsätze (7,14 %):

2.1. Für den Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision in Höhe von 6% vom Kaufpreis, zzgl. gesetzlicher MwSt. durch den Käufer fällig.

Die Provision wird fällig, wenn anhand unseres Unterlagen oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen bzw. wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.

2.2. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person oder seines Ehegatten liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist unser Auftraggeber, wenn er den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

4. Der Kaufinteressent hat die Verpflichtung, bei sämtlichen Verhandlungen uns als ursächlichen wirkenden Makler zu benennen und zu diesen und jedem weiteren Vertragsabschluß heranzuziehen sowie uns Abschriften von abgeschlossenen Verträgen zu beschaffen.

5. Unsere Angebote und Informationen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergereicht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns Schadensersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.

6. Sollte durch die Weitergabe unserer Informationen über einen Bauträger an einen Bauherrn ein Kaufvertrag zustande kommen, ist dieser provisionspflichtig.

7. Der Maklervertrag kann jederzeit ohne Einhaltung von Fristen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Auftraggeber ist zur Kündigung verpflichtet, sobald keine Kaufabsicht mehr besteht.

8. Tätigkeiten für den anderen Teil sind dem Makler gestattet.

9. Mündliche Vereinbarungen bzw. Absprachen bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

10. Bei Ungültigkeit einer der vorstehenden Bedingungen bleiben die übrigen Punkte in vollem Umfang wirksam. Gerichtsstand ist Potsdam.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [WellImmobilien, Ernst-Thälmann-Str. 81, 14532 Kleinmachnow, Tel-Nr.: 0157 / 86 84 92 12, E-Mail: immobilien@well-immobilien.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

WellImmobilien

Ernst-Thälmann-Str. 81

14532 Kleinmachnow

immobilien@well-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware(n) (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.