

# HOME-Immobilien

Inh. Michael Orth \* D 66625 Nohfelden \* Eckersbergstr. 3  
Telefon: 0 68 75 – 93 78 37 \* Mobil: 01 71 – 7 72 62 76  
Internet: [www.homeimmobilien.de](http://www.homeimmobilien.de) \* E-Mail: [orth@homeimmobilien.de](mailto:orth@homeimmobilien.de)  
Umsatzsteuer-ID: DE197866745

Objekt-Nr:	Objektart:	Kaufpreis in EUR
WHS_376Bostalsee	Doppelhaus mit 2 getrennten Wohnungen, beschrieben als Haus 55 und Haus 57	Siehe im Exposé

## Kurz-Exposé

### Die Kaufpreise verstehen sich grundsätzlich zuzüglich folgender Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 6,50 % für Objekte im Saarland  
 Notar- und Grundbuchkosten: 1,50 bis 2,00 % (ca., abhängig von der Kaufpreishöhe)  
 Maklercourtage: Kaufpreis bis 99.999,00 EUR = 3.570,00 EUR Festbetrag (incl. 19 % Ust.)  
 Kaufpreis ab 100.000,00 EUR = 3,57 % des Kaufpreises (incl. 19 % Ust.)

Es gelten grundsätzlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

### **Wichtiger Hinweis:**

Alle Lage-, Maßangaben, Beschreibungen, sonstige schriftlichen Unterlagen sowie die mündlich gemachten Angaben des Maklers über das im folgenden Exposé beschriebene Objekt basieren auf den vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. dessen mündlichen Informationen und werden entsprechend an den Interessenten/Käufer weitergegeben. Eine Überprüfung seitens des Maklers konnte nicht immer vorgenommen werden, so dass eine diesbezügliche Haftung für Größe, Beschaffenheit, Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben seitens des Maklers ausgeschlossen wird. Der Interessent/Käufer hat die Möglichkeit, das Objekt auch mehrmals zu besichtigen und auf die gemachten Angaben hin zu überprüfen. Die Unterlagen sind nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt und dürfen nicht an Dritte - außer an den Finanzierer - weiter gegeben werden. Falls es durch unbefugte Weitergabe des Exposés zu einem Verkauf des Objekts an Dritte kommt, haftet der Exposé-Empfänger für die Zahlung der Maklercourtage in Höhe von 3.570,00 EUR fix bei Objekten bis zu einem Verkaufspreis von 99.999,99 EUR bzw. mit 3,57 % Provision bei einem Objektkaufpreis ab 100.000,00 EUR (Provisionsangaben jeweils incl. 19 % USt.) sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite aus. Alle Preisangaben verstehen sich zuzüglich der oben aufgeführten Kaufnebenkosten. Zwischenverkauf, Preisänderung und Irrtum vorbehalten. Es gelten unsere beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Anhang zu diesem Exposé: Allgemeine Geschäftsbedingungen, Widerrufsbelehrung, Datenschutzerklärung



Straßenansicht Haus 57, der Eingang zu Haus 55 ist auf der linken Hausseite

HOMERUN



Straßenansicht Haus 57, links, leicht verdeckt vom PKW, der Eingang zu Haus 55



Rückansicht beider Häuser, mittig die Terrasse von Haus 55, rechts die Garage Haus 55



Beispiel Dachatelier

## Kaufpreis der beiden Häuser

Aufgrund der Bauweise handelt es sich um 2 Doppelhaushälften in unterschiedlicher Architektur, die an der gemeinsamen Wand durch eine Tür miteinander verbunden sind. Es soll möglichst das komplette Anwesen en bloc verkauft werden. Ein Einzelverkauf des Hauses 55 kann nur dann erfolgen, wenn zuerst das Haus 57 verkauft ist, erst danach würde das Haus 55 verkauft.

<b>Preis für beide Häuser zusammen</b>	<b>320.000,00 EUR</b>
Preis für Haus 57 einzeln	195.000,00 EUR
Preis für Haus 55 einzeln (nur wenn Haus 57 verkauft ist)	165.000,00 EUR

## Informieren Sie sich bitte über die nachstehenden Objektbeschreibungen.

### Haus 57

Besichtigung	Kurzfristig nach Terminvereinbarung, ca. 2-3 Tage Vorlaufzeit
Baujahr bzw. Erstbezug	Ca. Mitte bis Anfang der 1950iger/1960iger Jahre
Anzahl der Wohnungen im Objekt	1
ca.- Wohnfläche in m <sup>2</sup>	265
Raumaufteilung	<p><b>Keller</b> nein</p> <p><b>Erdgeschoss:</b> Flur, 2 Zimmer und ein Bad: mit Dusche, WC, Urinal, Waschbecken (Bad mit Fenster) Ausgang zum Garten</p> <p><b>Obergeschoss:</b> Flur, Wohnküche mit Einbauküche, Wohn/Esszimmer anschließend, Elternzimmer, Ausgang zu einem Balkon in Richtung Garten Bad mit: Eckbadewanne, WC, 2 getrennte Waschbecken. (Bad mit Fenster)</p> <p><b>Dachgeschoss:</b> Das Dachgeschoss ist als Dachatelier ausgebaut, großes Fenster sowie weitere 4 Fenster in Gauben, 1 Gaubenfenster in Richtung Garten, ca. 85 qm Wohnfläche</p>
Zusatzausstattung	Gartenpavillon
Dach	Satteldach, Tonziegel, neu 2004
Fenster	Kunststoffrahmen weiß, ISO-Verglasung
Heizung	Neue Gasheizung (Gastherme) in 2018, neue Heizkörper in 2004
Warmwasseraufbereitung	Über die Heizung
Keller	ohne
Hauswirtschaftsraum	Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im unteren Bad
KFZ-Unterbringung	2 Stellplätze
Fernsehanschluss	1 SAT-Verbindung für beide Häuser
Internetanschluss	Ja
ca. - Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	671 qm Haus 57, beide Häuser zusammen 1074 qm
Sonstiges	Das Haus 57 hat zum Haus 55 eine Verbindungstür, die jedoch jederzeit wieder zugemauert werden kann.
Energiebedarf lt. Energieausweis	vom 03.07.2018 = 124,6 kWh/(m <sup>2</sup> .a)

## Objektbeschreibung Haus 55

Besichtigung	Kurzfristig nach Terminvereinbarung, ca. 2-3 Tage Vorlaufzeit
Baujahr bzw. Erstbezug	Unbekannt, aber vor 1945
Anzahl der Wohnungen im Objekt	1
ca.- Wohnfläche in m <sup>2</sup>	210
Raumaufteilung	<p><b><u>Keller</u></b> Ein Kriechkeller unter dem Hauptgebäude (nicht unter dem Wohnzimmer zur Terrasse hin) ca. 150 – 160 cm hoch</p> <p><b><u>Erdgeschoss:</u></b> Flur, Küche mit Einbauküche, Wohn/Esszimmer mit Kaminanschluss, 1 weiteres großes Zimmer in Richtung Gartenterrasse. Dieses Zimmer hat einen Kachelofen und Ausgang über die Terrasse zum Garten.</p> <p><b><u>Obergeschoss:</u></b> Flur, kl. Abstellraum, Elternzimmer, 1 weiteres Zimmer, Flur mit Ausgang zu einer großen Dachterrasse Bad mit: Dusche, WC, Waschbecken, Urinal (Bad mit Fenster) Anschluss für Waschmaschine und Trockner.</p> <p><b><u>Dachgeschoss:</u></b> Das Dachgeschoss ist als Dachatelier ausgebaut, großes Panoramafenster zum Garten hin, ca. 65 qm Wohnfläche</p>
Zusatzausstattung	Kachelofen im Zimmer zur Terrasse Kaminanschluss im Wohn/Esszimmer
Dach	Satteldach, Tonziegel, neu 2004
Fenster	Kunststoffrahmen weiß, ISO-Verglasung
Heizung	Neue Gasheizung (Gastherme) in 2008, generalüberholt in 2018, Heizkörper in 2004 erneuert
Warmwasseraufbereitung	Über die Heizung
Keller	Kriechkeller unter Haupthaus (nicht unter dem Zimmer zur Terrasse)
Hauswirtschaftsraum	Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad
KFZ-Unterbringung	Garage, je nach Größe passen 2-3 PKW hintereinander, Durchfahrt zum Garten 2 elektrische Sektionaltore mit Funk-Fernbedienung
Fernsehanschluss	1 SAT-Verbindung für beide Häuser
Internetanschluss	Ja
ca. - Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	403 qm zu Haus 55, zusammen mit Haus 57 = 1.146 qm
Sonstiges	Das Haus 55 hat zum Haus 57 eine Verbindungstür, die jedoch jederzeit wieder zugemauert werden könnte.
Energiebedarf lt. Energieausweis	vom 03.07.2018 = 128,5 kWh/(m <sup>2</sup> .a)

## Hinweise zum Verkauf

Wie schon in den vorhergehenden Angaben zum Kaufpreis hier nochmals eine ausführliche Erläuterung:

Bei den beiden Häusern handelt es sich quasi um 2 Doppelhaushälften, die durch einen Mauerdurchbruch in der mittigen Haustrennwand miteinander verbunden sind.

Auch die Grundstücke, auf denen die Häuser stehen, haben genauso wie bei einer Doppelhaushälfte getrennte Grundbuchblätter, daher die grundbuchliche Eigenständigkeit der beiden Häuser.

Der Garten ist jedoch für beide Häuser gemeinsam gestaltet, so dass sich allein schon hierdurch ein getrennter Verkauf der beiden Gebäude nicht anbietet. Deshalb ist ein gemeinsamer Verkauf angestrebt. Ein Einzelverkauf wird unter Vorbehalt nur dann durchgeführt, wenn das Haus 57 als erstes verkauft wird.

## Allgemeine Angaben

Das Anwesen als solches liegt nur wenige Fußminuten vom Bostalsee entfernt im Ortsteil Bosen der See- und Nationalparkgemeinde Nohfelden. Die Lage kann als absolut ruhig bezeichnet werden.

Das gesamte Anwesen kann als äußerst repräsentativ bezeichnet werden. Es kann zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden (z. B. für Freiberufler), es kann für die große Familie genutzt werden oder als Mehrgenerationenhaus. Es kann für Repräsentationszwecke genutzt werden und, und, und....

Das Haus 55 ist lt. Energieausweis Baujahr ca. 1920.

Das Haus 57 wurde ca. Mitte der 1950iger an das Haus 55 angebaut. Beide Häuser haben eine unterschiedliche Architektur und Raumaufteilung. Sie wurden ständig renoviert und auf exzellentem Zustand gehalten. Sie stellen sich absolut neuwertig dar.

Eine Grundsanierung wurde in 2004 durchgeführt. Hierbei wurde auch das Gebälk teilweise erneuert und verstärkt und mit einer entsprechenden Isolierung versehen. Beide Dachatelier-Ausbauten sind bei dieser Grundsanierung durchgeführt worden. Es besteht die Möglichkeit, die beiden Dachateliers durch einen Mauerdurchbruch zu verbinden.

Die Zimmer sind groß und geräumig, die Treppen im Haus sehr gut begehbar, so dass man die oberen Räume gut erreichen kann.

Alle Bäder sind neu gestaltet mit zeitgemäßen Fliesen, die Böden sind Terrakottafliesen und die originalen Parkettböden. Elektrik, Heizung, Wasserleitungen sind neueren Datums, die Dächer sind von 2004, die beiden Heizungsanlagen von 2013. Die Einbauküchen in den Küchen beider Häuser sind im Kaufpreis enthalten.

Es werden beide Häuser mit Gas beheizt, die Gasuhren und Zähler befinden sich für beide Häuser im Haus 57.

Beide Häuser haben je ein ausgebautes Dachatelier mit großem Panoramafenster zum Garten hin.

Der Garten hat für beide Häuser eine gemeinsame Gestaltung und ist auf Erholung und Freizeit ausgerichtet. Zum Haus 57 gehört im Garten ein kleiner Pavillon mit der Möglichkeit zum Einbau einer Küchenzeile, Wasser- und Stromanschluss sowie Abfluss für die Spüle ist vorhanden. Es steht auch ausreichend Platz für eine große Tisch/Sitzgruppe zur Verfügung, so dass man dort witterungsunabhängig feiern kann.

**Bitte fordern Sie das komplette Exposé per E-Mail bei uns an. Teilen Sie uns bitte Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer mit, wir behandeln diese Angaben absolut vertraulich. Wir benötigen diese zur internen Auftragsbearbeitung und geben sie nicht an Außenstehende weiter.**

**E-Mail:**

**[orth@homeimmobilien.de](mailto:orth@homeimmobilien.de)**

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Die Vermittlungstätigkeit der Firma HOME-Immobilien Michael Orth, Eckersbergstr. 3, 66625 Nohfelden (nachstehend „Makler“ genannt) für Verkäufer (nachstehend „Verkäufer“ genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt) und Interessenten/Käufer (nachstehend „Kunde“ genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt) basiert ausschließlich auf den folgenden ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (nachstehend „AGB“ genannt):

## Angebote und Haftungsausschluss:

Alle Lage- und Maßangaben, Beschreibungen, Veröffentlichungen im Internet od. in Anzeigen, sonstige schriftlichen Unterlagen (z. B. Exposé) sowie die mündlich gemachten Angaben des Maklers über das/die nachgewiesene Immobilie/Grundstück/projektiertes Bauvorhaben (nachfolgend alle als „Objekt“ bezeichnet, auch wenn es sich um mehrere handelt) basieren auf den vom Verkäufer dem Makler zur Verfügung gestellten Unterlagen und/oder mündlich gegebenen Informationen und werden vom Makler entsprechend an den Kunden weitergegeben.

Eine Überprüfung dieser Angaben seitens des Maklers konnte nicht immer vorgenommen werden, so dass eine Haftung für Größe, Beschaffenheit, Richtigkeit und Vollständigkeit des Angebotes seitens des Maklers gegenüber dem Kunden ausgeschlossen wird.

Der Makler übernimmt keine Gewähr für den Zustand des angebotenen Objekts, vielmehr hat der Kunde ausreichend Gelegenheit, das Objekt eingehend zu besichtigen, zu prüfen und nachzumessen. Auf Mängel, die dem Makler bekannt sind, weist dieser den Kunden hin.

Der Makler übernimmt dem Kunden gegenüber keinerlei Haftung für Schäden gleich welcher Art, auch an Leib und Leben, die diesem evtl. bei der Besichtigung eines Objektes entstehen. Vielmehr werden Besichtigungen auf eigenes Risiko und Gefahr des Kunden durchgeführt.

Der Makler übernimmt dem Verkäufer gegenüber keinerlei Haftung für Schäden oder Wertminderung gleich welcher Art, die evtl. am Objekt aufgrund einer Besichtigung entstehen. Der Makler haftet auch nicht für hierbei evtl. abhanden gekommene Sachen.

## Preisangaben und Preiszusagen:

Alle Preisangaben gelten in EURO. Preiszusagen des Maklers an einen Kunden erfolgen grundsätzlich im Namen und Auftrag des Verkäufers. Zieht der Verkäufer seine Preiszusage oder seine Verkaufsabsicht zurück, teilt der Makler dies dem Kunden schnellstmöglich mit. Der Makler haftet nicht für Kosten und/oder Nachteile, die dem Kunden dadurch entstehen oder schon entstanden sind. Sollten mehrere Kunden gleichzeitig für ein und dasselbe Objekt Kaufzusagen gegeben haben, erhält derjenige den Zuschlag, der als erster die Finanzierung des Kaufpreises unwiderruflich nachweist (z. B. durch die Bestätigung einer Bank) und/oder ein besseres Angebot abgibt. Irrtum, Preisänderungen und Zwischenverkauf bis zum Zeitpunkt des notariellen Kaufvertragsabschlusses bleiben vorbehalten.

## Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklerprovision):

Alle Preisangaben verstehen sich, sofern nichts anderes angegeben bzw. vereinbart ist, zuzüglich folgender Kaufnebenkosten, berechnet von der Höhe des notariellen Kaufpreises und sind vom Kunden zu tragen:

- \* Grunderwerbsteuer: Saarland ab 2015: 6,50 % \*)
- \* Notar- und Grundbuchkosten: 1,50 bis 2,00 % (ca., abhängig von der Höhe des Kaufpreises)
- \* Maklerprovision: Kaufpreis bis 99.999,99 EUR = Festbetrag 3.570,00 EUR incl. 19 % Umsatzsteuer  
Kaufpreis ab 100.000,00 EUR = 3,57 % incl. 19 % Umsatzsteuer

\*) Die Grunderwerbsteuer kann in anderen Bundesländern abweichen.

Die vorstehend aufgeführte Maklerprovision ist in gleicher Höhe auch vom Verkäufer an den Makler zu entrichten.

## Provisionsanspruch:

Der Makler ist für beide Seiten vermittelnd tätig (für Verkäufer und Kunde). Er ist daher berechtigt, von beiden Seiten Maklerprovision zu beanspruchen. Eine entsprechende Provisionsvereinbarung wird in den Kaufvertrag mit aufgenommen. Die Provision wird berechnet von der Höhe des notariellen Kaufpreises einschließlich evtl. mitverkauften Inventars. Die Provision ist fällig und verdient am Tage des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages.

Abweichend hiervon erstellt der Makler nach Abschluss des Kaufvertrages je eine Provisionsrechnung an Verkäufer und Kunden, die jeweils innerhalb von 5 Banktagen nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig sind, unabhängig vom Fälligkeitsdatum des Kaufpreises. Der Makler behält sich vor, die vom Verkäufer und/oder Kunden zu zahlende Provision aus dem Kaufpreis zu verlangen. Es gelten die diesbezüglichen Vereinbarungen im Kaufvertrag.



## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

der Firma HOME-Immobilien Michael Orth, Eckersbergstr. 3, D 66625 Nohfelden

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen einen mit uns geschlossenen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (HOME-Immobilien, Michael Orth, Eckersbergstr. 3, 66625 Nohfelden, Telefon: 0 68 75 – 93 78 37, Mobil 01 71 - 7 72 62 76, E-Mail: orth@homeimmobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

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 evtl. erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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 sollen, 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 Dienstleistungen entspricht.

## Datenschutzerklärung nach der neuen EU-Verordnung über Datenschutz gem. DS-GVO

der Firma HOME-Immobilien Michael Orth, Eckersbergstr. 3, D 66625 Nohfelden, im Folgenden kurz „HI“ genannt.

Zur Bearbeitung von Kundenanfragen, Exposé-Versand, Terminvereinbarungen, Auftragsbearbeitung und einer generellen Kundenbetreuung benötigen wir von unseren Interessenten/Kunden persönliche Daten. Es werden folgende Daten elektronisch erfasst und gespeichert:

Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer Festnetz, Mobilrufnummer, E-Mail-Adresse. Diese Daten werden 10 Jahre lang gespeichert, wenn der/die Betroffene nicht widerspricht. Diese können jederzeit Auskunft verlangen über die gespeicherten Daten und auch eine vorzeitige Löschung bei HI veranlassen. Dies kann schriftlich in jeder Form oder auch mündlich/telefonisch erfolgen.

HI versichert ausdrücklich, dass die gespeicherten Daten nicht an Außenstehende weitergegeben werden. Außenstehende sind nicht die Objekt-Auftraggeber, die ihre Immobilien an HI zum Verkauf geben. Diesen Objekt-Auftraggebern teilt HI zum Zwecke des Kundenschutzes lediglich den Namen und den Wohnort eines/er Interessenten/in mit. Eine Identifizierung des Interessenten durch den Objekt-Auftraggeber ist dadurch nicht möglich.