

**Michael Orth \* Eckersbergstr. 3 \* 66625 Nohfelden**

Telefon: 0 68 75 – 93 78 37

Mobil: 01 71 - 77 26 276

E-Mail: [orth@homeimmobilien.de](mailto:orth@homeimmobilien.de)

[www.homeimmobilien.de](http://www.homeimmobilien.de)

Umsatzsteuer-ID: DE197866745

Obj_Nr:	Objektart:	Kaufpreis in EUR:
EFH_355	Wohnhaus im Architektenstil	535.000,00

### Kaufnebenkosten

Der vorstehend genannte Kaufpreis versteht sich zuzüglich folgender Kaufnebenkosten:

\* Grunderwerbsteuer: 6,50 %, \*)

\* Notar- und Grundbuchkosten: 1,50 bis 2,00 % (ca., abhängig von der Höhe des Kaufpreises)

\* Maklerprovision: Kaufpreis bis 99.999,00 EUR = Festbetrag 3.570,00 EUR incl. 19 % Umsatzsteuer  
Kaufpreis ab 100.000,00 EUR = 3,57 % incl. 19 % Umsatzsteuer

\*) Die Grunderwerbsteuer kann für Objekte in anderen Bundesländern als dem Saarland abweichen.

Es gelten grundsätzlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die diesem Exposé als letzte Seite beigelegt sind.

**Hinweis:** Aus drucktechnischen Gründen kann es vorkommen, dass die Bildunterschrift der letzten Bildreihe erst auf der folgenden Seite oben erscheint.

## Grundrisses und Innenbilder

Bitte haben Sie Verständnis dafür, wenn wir nur aufgrund einer E-Mailadresse und/oder Telefonnummer kein vollständiges Exposé versenden können. Senden Sie deshalb bitte Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer zu, auch gerne per E-Mail. Sie erhalten dann umgehend ein vollständiges Exposé mit Grundrissen und Innenbildern. Ausdrücklich versichere ich Ihnen, dass ich Ihre Daten nicht an Außenstehende weitergebe sondern nur zur internen Auftragsbearbeitung verwenden werde. Vielen Dank für Ihr Vertrauen

## Objektbilder:

**Objektbilder von außen finden Sie auf den folgenden Seiten.**



von der Straße aus gesehen



Rückseite



die rechts Seite mit Wintergarten



Eingang, links die Doppelgarage



Hausflur EG

Besichtigung	nach Terminvereinbarung, ca. 2-3 Tage Vorlaufzeit
Baujahr bzw. Erstbezug	2000
Anzahl Wohnungen i. Obj.	1
Wohnfläche ca.	345 qm
Anzahl der Räume	8
Raumaufteilung	<p><b>Untergeschoss:</b> 2 Zimmer, Küche, Flur, Ausgang zur Terrasse <i>Bad mit:</i> Dusche, WC, Waschbecken</p> <p><b>Erdgeschoss:</b> Eingangsdiele, Flur, 3 Zimmer, offene Küche, Wintergarten <i>Bad mit:</i> Dusche, Wanne, Bidet, WC, Waschbecken</p> <p><b>Dachatelier</b> (offen ausgebaucht bis unter Dachfirst) Diele, 3 Zimmer, Zwischenboden als _Stauraum (üb. Anstellleiter zu erreichen) <i>Bad mit:</i> Dusche, WC, Waschbecken</p>
Zusatzausstattung	<p>* elektrische Rollläden mit BUS-Steuerung Panikschaltung im Schlafzimmer, schließt alle Rollläden gleichzeitig * Kaminofen im Dachatelier</p>
Dach	Satteldach, Ziegeleindeckung
Fenster	Kunststoff weiß, ISO, teilweise bodentief
Heizung	Ölzentralheizung, Fußbodenheizung im EG und DG sowie im UG im Bereich der Wohnräume u. Bad, nicht in den Kellerräumen
Warmwasser-Versorgung	über die Heizung, Fußbodenheizung im EG und DG sowie im UG im Bereich der Wohnräume u. Bad, nicht in den Kellerräumen
Keller	ca. 80 qm incl. Heiz- und Tankraum
Hauswirtschaftsraum	im UG
Fernsehanschluss	SAT
KFZ-Unterbringung	Doppelgarage, Außenstellplätze
Grundstücksgröße	564 qm
Sonstiges	Geringe Reparaturarbeiten sind durchzuführen, überwiegend Malerarbeiten. Keine Bodenbelagsarbeiten erforderlich, da alle Böden gefliest sind.

**Allgemeine Informationen:**

Das Haus liegt in der Nähe des Bostalsees am Ortsrand in einer ganz ruhigen Lage ohne Durchgangsverkehr.

Dieser Ortsteil von Nohfelden bietet ein Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, sehr gute Gastronomie. Vom Haus aus ist der See in ca. 15-20 Gehminuten gut erreichbar. Per Auto beträgt die Entfernung ca. 2-2,5 km, je nach dem, welcher Parkplatz genutzt wird.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein exklusives, repräsentatives, sehr lichtdurchflutetes Wohnhaus, dessen Baustil man auch als "Architektenhaus" bezeichnet.

Alle Räume sind von ihrer Größe her äußerst großzügig bemessen, die verbauten Materialien sind als sehr hochwertig zu bezeichnen. Die Fußböden sind überwiegend mit weißen Fliesen belegt, die Treppenstufen der Treppen ins Unter- und Obergeschoss mit hellgrauem Granitstein.

Das Dachgeschoss ist als Atelier gehalten und bis zum Dachfirst offen. Die Holzverkleidung und das Sichtbalkenwerk sind weiß gestrichen, was die Räumlichkeit sehr hell macht. Kaminanschluss für einen Kaminofen ist vorhanden.

Das Haus eignet sich sowohl nur zum Wohnen als auch zum Wohnen und Arbeiten, da das UG nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch als Büro genutzt werden könnte.

Die Gemeinde Nohfelden ist nicht nur bekannt durch den Bostalsee, den größten Stausee im Südwesten, sondern seit 2016 ist sie auch Nationalparkgemeinde. Der Freizeitwert der Region ist enorm, zumal die Skigebiete des Hunsrücks nicht weit entfernt sind. Wassersport wie z. B. Segeln, Surfen, Schwimmen bietet sich an, Golfspielen auf dem Golfplatz in Eisen vor Ort oder dem nahegelegenen 27-Loch-Golfplatz in St. Wendel, Wellness im neuen Hotel "Seezeit-Lodge" im Nachbarort ist für Jedermann zugänglich.

---

## **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](mailto: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.

Notizen:



