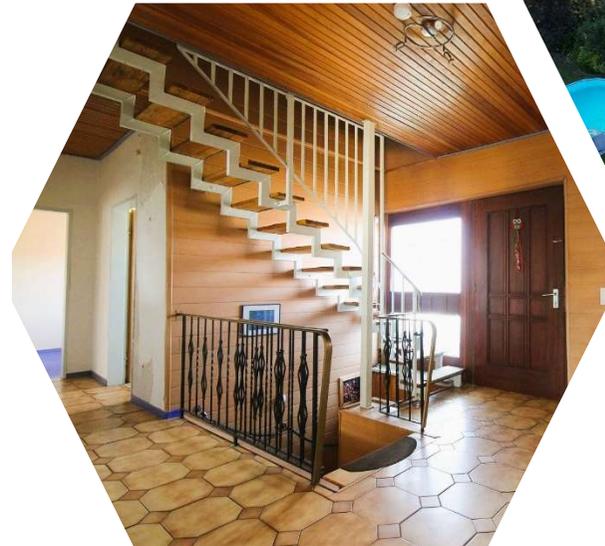




Großzügiges Ein- Zweifamilienhaus mit vielfältigen
Aufteilungs- und Nutzungsmöglichkeiten
Hinter dem Dorfe 12, 38467 Bergfeld

INHALT

- 03 Lage
- 04 Beschreibung
- 05 Daten im Überblick
- 06 Ausstattung
- 08 Provisionshinweis
- 09 Grundrisse, Ansichten
- 11 Bildergalerie
- 12 Ihr Ansprechpartner
- 13 Widerruf/ AGB´s





LAGE

Die Immobilie befindet in einem gewachsenen Wohnquartier am östlichen Ortsrand der Gemeinde Bergfeld. Die Nachbarbebauung ist durch weitere hochwertige Einfamilienhäuser geprägt.

Bergfeld als Teil der Samtgemeinde Brome, profitiert von seiner Nähe zur Automobilstadt Wolfsburg. Nach nur 15-20 PKW-Fahrminuten sind Wolfsburg sowie das VW-Werk und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfes erreicht. Eine Kita befindet sich direkt im Ort. Einkäufe im örtlichen Bio-Hof erledigen Sie bei Bedarf direkt zu Fuß. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über eine Buslinie gewährleistet. Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über die Bundesstraße 248 bzw. die A39 und A2.



BESCHREIBUNG

Ein großzügiges Wohnhaus, das begeistert und das es - im wahrsten Sinne des Wortes - in sich hat: viel Platz, viele Zimmer und viele Nutzungsmöglichkeiten. Diese Immobilie eignet sich gleichermaßen für die große Familie mit mehreren Kindern oder als Zweifamilienhaus, wobei die 4-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 103 m² Wohnfläche auch separat vermietet werden kann.

Bereits beim Betreten des Hauses, empfängt Bewohner und Besucher ein großzügiges Raumgefühl. Der offene Flur mit zentralem Treppenhaus verbindet die verschiedenen Bereiche des Hauses. Im Erdgeschoss befinden sich das geräumige Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche/ Wanne, ein Gäste-WC sowie 3 weitere Zimmer mit variierenden Größen zwischen 11 – 18 m². Im Obergeschoss wurden 4 Zimmer (davon 1 mit separater Küche) sowie ein Badezimmer mit Dusche und Wanne arrangiert. Auf dem vorteilhaft geschnittenen Grundstück befinden sich zwei Gartenhäuser, eine Garage und ein Carport. Beheizt wird die Immobilie durch eine zentrale Gasheizung sowie eine Fußbodenheizung bzw. Heizkörper.

DATEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	€ 370.000,-
Baujahr	1982
Bauweise	massiv
Objektyp	Ein-/ Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 220 m ²
Nutzfläche	ca. 330 m ²
Grundstücksgröße	ca. 779 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	2 + Gäste-WC
Keller	voll unterkellert
PKW-Stellplätze	1 Garage/ 1 Carport
Energiekennwert	148,7 kWh/(m ² a)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Provision	3,57 % inkl. MwSt.



AUSSTATTUNG

Einladend und lichtdurchflutet präsentieren sich die geräumigen Zimmer. Die Konzeption des Grundrisses sowie die Ausstattung entsprechen einem normalgehobenen Standard. Die insgesamt 8 Zimmer bieten vielfältige Aufteilungs- und Nutzungsmöglichkeiten.



Das Gebäude wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet. Das Erdgeschoss des Gebäudes ist mit einer Fußbodenheizung und Steinböden ausgestattet. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich insgesamt 4 Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Wanne.

AUSSTATTUNG

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 117 m². Etwa im Jahr 1995 wurde die an das Wohnzimmer angrenzende Terrasse zum geschlossenen Wintergarten umgebaut. Dieser kann bei Bedarf ohne großen Aufwand zurückgebaut werden. Die Wohnfläche im Obergeschoss umfasst ca. 103 m². Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet somit weiteren Raum zur Nutzung bzw. freien Entfaltung.



PROVISIONSHINWEIS

Bei Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages durch unseren Nachweis und/oder Vermittlung hat der Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlich geltender MwSt. vom endgültigen Erwerbspreis an uns zu zahlen. Mit dem Verkäufer besteht eine gleichlautende Vereinbarung.

Fälligkeit bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Alle Angaben beruhen auf Mitteilung der Verkaufspartei. Sie erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit.

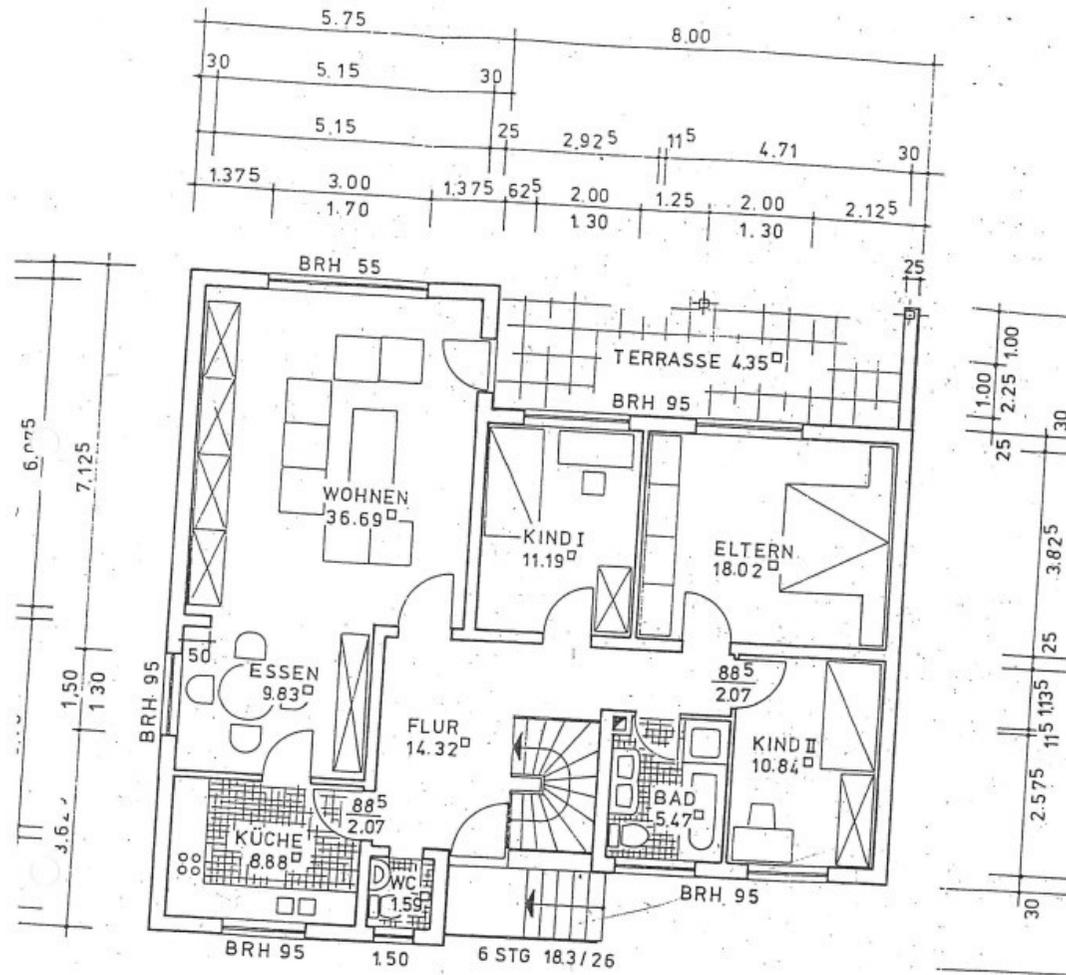


Kaufpreis
€ 370.000,00

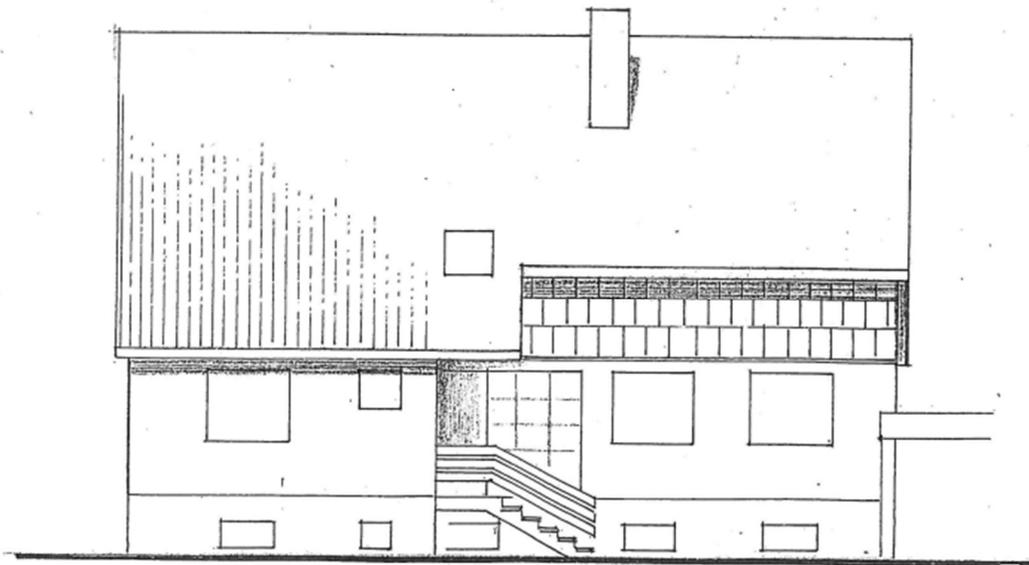
Provision:
3,57% inkl.
MwSt.

GRUNDRISS

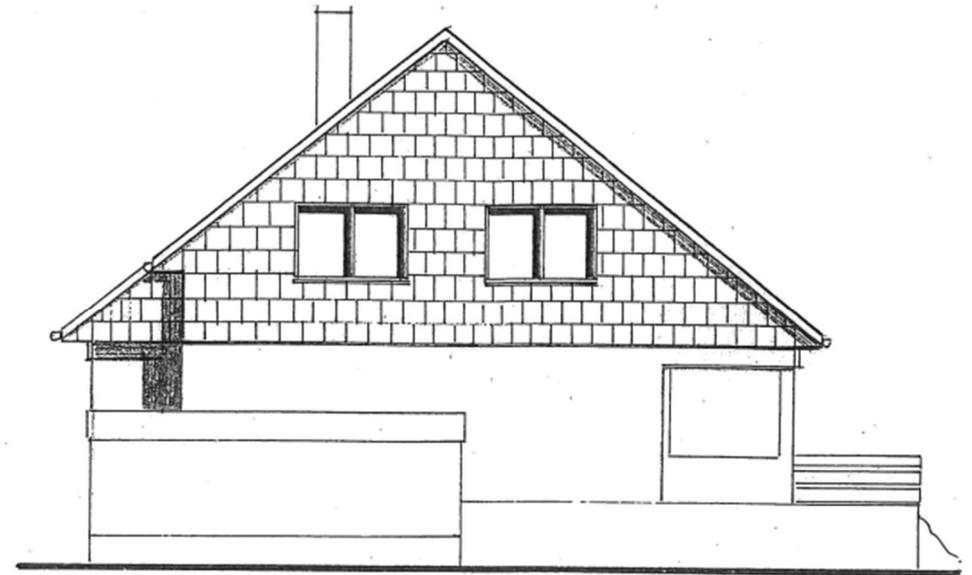
Erdgeschoss



ANSICHTEN



NORDEN



WESTEN

BILDERGALERIE

01. Wohnzimmer mit Küche im Dachgeschoss, 02. Bad mit Wanne/ Dusche im DG,
03. Badezimmer mit Dusche/ Wanne im Erdgeschoss, 04. Partykeller





Ihre Ansprechpartnerin

Frau Kathleen Jübermann

Tel. +49 151 62 81 21 97

mail: k.juebermann@kj-immo.de

Poppauer Straße 43

D-38486 Klötze

www.kj-immo.de

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 (KJ IMMOBILIEN, Inhaberin: Kathleen Jübermann, Poppauer Straße 43, 38486 Klötze, E-Mail: k.juebermann@kj-immo.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 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 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.

AGB

1. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

2. Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

3. Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

4. Informationspflicht

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler

rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

6. Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

7. Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

8. Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

9. Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

10. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.