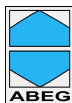


Honorarpflichtiges Immobilienobjekt in Kassel-Zentrum

96.000,00 € Eigentumswohnung Nordshausen / Brasselsberg



ABEG – 45 Jahre Dienstleistungen im Baurath
Büro Kassel-Zentrum: Untere Königstraße 91 · 34117 Kassel



ABEG Anlagen GmbH Falkensteinstraße 13A D-34132 Kassel

Telefon: (0561) 508 11 Fax: (0561) 508 14 Mail: info@abeg.de Web: www.abeg.de
Geschäftsf.: Henning Richter Handelsregister: Kassel HRB 3286 St.Nr.: 025 228 01034

17-144

© ABEG Anlagen GmbH



Eigentumswohnung Nordshausen / Brasselsberg

Objekt-Beschreibung	ME	Wohn Fläche	GEW Fläche	Ges. Fläche	Wohnmiete / Jahr	Gew-Miete /Jahr	Gew-Anteil	Ist-Miete Jahr	Soll-Miete Jahr
Eigentumswohnung	17	71,19	0,00	71,19	5.940,00 €	0,00 €	0,00%	5.940,00 €	5.940,00 €



Bei der Immobilie handelt es sich um eine moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines 3-Familienhauses. Das Objekt wurde ca. 1979 erbaut, das Dachgeschoss 1985 und 2016 komplett hochwertig modernisiert.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Kamin und Dachterrasse mit Ausblick nach Süden. Weitere Räume sind Schlafzimmer, Küche mit geschmackvoller Einbauküche mit Frühstücksecke, Duschbad, Flur und Abstellraum. Die Fußböden der Wohnräume sind mit Laminat, die Nassräume mit Fliesen belegt.

Die Immobilie liegt direkt am Fuße des Brasselsbergs in Nordshausen. Nordshausen ist ein Stadtteil von Kassel mit der ältesten Kirche dieser Stadt. Trotz ländlichem Charakter und ruhiger Lage sind gute Anschlussmöglichkeiten zu Stadt und zur Autobahn gegeben. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, Kitas und alle Schulzweige sind im nahegelegenen Stadtteil Oberzwehren gegeben. Vor dem Haus befinden sich für jede Wohnung ein Kfz-Einstellplatz.

Der Endenergiebedarf ist 170,0 kWh/(m².a) gem. Verbrauchsmessung Gas.



Zusammenstellung der Objektdaten

Baujahr: 1979/85/16	Kaufpreis:	96.000,00 €
Anzahl Mieteinheiten: 1	Kaufpreis pro m²:	1.348,50 €
Garagen: 0		
Stellplätze: 1	Ist-Faktor:	16,16
Leerstand: 1	Ist-Rendite:	6,19%
Netto Ist-Mieten p.a. 5.940,00 €	Soll-Faktor:	16,16
Netto Soll-Mieten p.a. 5.940,00 €	Soll-Rendite:	6,19%

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abeg

Obj-Nr.:
17-138

© ABEG Anlagen GmbH - Objektdaten

Objekt: 34132 Kassel, Korbacher Str. 261



Nr	Bezeichnung	Mieter	Räume	Wohnfläche	Wohn-Miete	€/m²	Garagen Stellplätze	Gesamt Miete	Neben Kosten	Heiz-Kosten	Betriebs Kosten	Betriebs Kost/m²	Brutto Miete
1	DG	frei	2,5	71,19	495,00 €	6,95 €							
24	Stellplatz	frei	1				30,00 €	525,00 €	110,00 €	120,00 €	230,00 €	3,23 €	755,00 €
	Monatssummen			71,19	495,00 €			525,00 €	110,00 €	120,00 €	230,00 €		755,00 €
	Jahressummen		ME	17	5.940,00 €			6.300,00 €			2.760,00 €		9.060,00 €



Nr.	Bezeichnung WE	Mieter	Wohn Fläche	Miete 1.Jahr	€/m ²	Miete 2.Jahr	Miete 3.Jahr	€/m ²	Miete 4.Jahr	€/m ²	Miete 5.Jahr	€/m ²	Miete 6.Jahr	€/m ²	Miete 7.Jahr	€/m ²	Miete 8.Jahr	€/m ²
1	DG	frei	71,19	525,00 €	7,37 €	525,00 €	534,45 €	7,51 €	544,07 €	7,64 €	553,86 €	7,78 €	563,83 €	7,92 €	573,98 €	8,06 €	584,31 €	8,21 €
	Gesamt	monatlich	71,19	525,00 €	7,37 €	525,00 €	534,45 €	7,51 €	544,07 €	7,64 €	553,86 €	7,78 €	563,83 €	7,92 €	573,98 €	8,06 €	584,31 €	8,21 €
		jährlich		6.300,00 €		6.300,00 €	6.413,40 €		6.528,84 €		6.646,36 €		6.765,99 €		6.887,78 €		7.011,76 €	



Kaufpreis	Erwerbskosten	Gesamt-Kosten	Ges. Fläche	Miete 1.Jahr	Ren-dite 1	Miete 2.Jahr	Ren-dite 2	Miete 3.Jahr	Ren-dite 3	Miete 4.Jahr	Ren-dite 4	Miete 5.Jahr	Ren-dite 5	Miete 6.Jahr	Ren-dite 6	Miete 7.Jahr	Ren-dite 7	Miete 8.Jahr	Ren-dite 8
96.000,00 €		96.000,00 €	71,19	6.300,00 €	6,56%	6.300,00 €	6,56%	6.413,40 €	6,68%	6.528,84 €	6,80%	6.646,36 €	6,92%	6.765,99 €	7,05%	6.887,78 €	7,17%	7.011,76 €	7,30%
96.000,00 €	12.912,00 €	108.912,00 €	71,19	6.300,00 €	5,78%	6.300,00 €	5,78%	6.413,40 €	5,89%	6.528,84 €	5,99%	6.646,36 €	6,10%	6.765,99 €	6,21%	6.887,78 €	6,32%	7.011,76 €	6,44%

Die Erwerbskosten sind beaufschlagt mit 7,5% (Grunderwerbssteuer, Notar-und Gerichtskosten) + 5,95% Provision
 Die nicht umlagefähigen Kosten enthalten pro Jahr 1,8% Kostensteigerung **bezogen auf die bereits erhöhte Miete**



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) Objektvermittlung - und Vermietung

Präambel

Die ABEG führt Dienstleistungen für Immobilieneigentümer und -Mieter durch. Insbesondere werden Immobilienobjekte bewertet, im Rahmen von Baubetreuungen aufbereitet und die technischen und kaufmännischen Voraussetzungen für fachgerechte Vermietungen und Verkäufe von Immobilien geschaffen.

1. Zur Durchführung dieser Aufgaben beschafft ABEG alle Informationen über das Objekt und ist vom Eigentümer beauftragt, diese in schriftlicher und digitaler Form für eine umfassende Prüfung im Rahmen technischer und kaufmännischer Due Diligence zur Verfügung zu stellen. Diese Informationen sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Die ABEG beansprucht für alle von ihr erstellten Unterlagen das Urheberrecht. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte in digitaler, schriftlicher oder mündlicher Form ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Zustimmung der ABEG.

2. Erhält ein Kaufinteressent oder Vermittler über einen der oben genannten Wege die von der Abeg verfassten Unterlagen über ein Immobilienobjekt, wird der unter Pkt. 4 genannte Honoraranspruch der ABEG fällig, wenn das Objekt käuflich erworben oder vermietet wird. Der ABEG steht Schadensersatz in Höhe des Honorars zu, wenn es auf Grund unbefugter, gewollter oder ungewollter Weitergabe zu einem Kauf des Objektes durch Dritte kommt.

Ein Honoraranspruch entfällt nur dann, wenn in den Objektunterlagen oder anderweitig schriftlich ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass für das Objekt kein Honoraranspruch seitens der ABEG besteht.

3. Ist dem Empfänger das Immobilienobjekt bereits bekannt, so ist das der Abeg unverzüglich unter Nennung der Informationsquelle bekannt zu geben, ansonsten besteht weiterhin Honoraranspruch der ABEG. Dieses trifft auch dann zu, wenn die ABEG das Alleinverkaufsrecht hat.

4. Die ABEG erhält für die oben beschriebene Tätigkeit ein **Erfolgshonorar in Höhe von 5,95%** der im Kaufvertrag genannten Gesamtsumme des Objekts, bei **Vermietung 2,38 Monatskaltmieten**, einschließlich Umsatzsteuer. Abweichende Honorare bedürfen der schriftlichen Vereinbarung. Das Honorar ist verdient und wird fällig mit der Mitteilung des Notariats über die Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung und der damit verbundenen Aufforderung, den Kaufpreis zu zahlen, bei Vermietung mit Abschluss des Mietvertrags. Folgegeschäfte des Käufers oder von mit ihm verbundenen Personen oder Firmen mit dem Eigentümer unterliegen ebenfalls der Honorarpflicht gegenüber der ABEG. Die ABEG wird auch für Eigentümer honorarpflichtig tätig.

5. Die ABEG bemüht sich, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und zu benennen. Dennoch kann keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit, auch nicht in Teilen, übernommen werden, ebenso nicht für einen Zwischenverkauf der Objekte. Die ABEG haftet nicht für Bonitäten und insbesondere nicht für Ist-/Soll- oder Zielrendite- oder Mietberechnungen sowie nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit von Mängellisten und -kosten.

6. Änderungen und Ergänzungen dieser Geschäftsbedingungen im Einzelfall bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht gültig. Im Verkehr mit Kaufleuten ist der Gerichtsstand Kassel.

Kassel, 01.01.2017

Ladengeschäft Zentrum: Untere Königstr. 91 34117 Kassel



Muster - Widerrufsformular

Firma
ABEG Anlagen GmbH
Falkensteinstr. 13A
34132 Kassel

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns *

Vermittlung eines Grundstücks- oder Immobilienkaufs *
Vermietung einer Immobilie, Wohnung, Apartment *

Bestellt am Erhalten am

.....
Kundenname

.....
Kundenanschrift

Unterschrift des Kunden (nur bei Mitteilung auf Papier):

.....
Unterschrift

.....
Datum

* Unzutreffendes streichen

Ladengeschäft Zentrum: Untere Königstr. 91 34117 Kassel



Widerrufsverzicht

An:
ABEG Anlagen GmbH
Falkensteinstr. 13A
34132 Kassel

Hiermit verlange(n) ich/wir (*) ausdrücklich, dass die Firma ABEG vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt (§ 357 Abs. 8 BGB).

Vermittlung eines Grundstücks- oder Immobilienkaufs *
Vermietung einer Immobilie, Wohnung, Apartment *

Ich stimme ausdrücklich zu, dass die Firma ABEG vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch die ABEG mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB).

Bestellt am Erhalten am

.....
Kundenname

.....
Kundenanschrift

Unterschrift des Kunden (nur bei Mitteilung auf Papier):

.....
Unterschrift

.....
Datum

* Unzutreffendes streichen

Ladengeschäft Zentrum: Untere Königstr. 91 34117 Kassel