# Einfamilienhaus inkl. Einbauküche in bester Wohnlage von Köthe

Einfamilienhaus / Kauf

# 1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-ID: 27

Adresse: DE-06366 Köthen

Deutschland

1.2. Preise

**Kaufpreis:** 320.000,00 EUR

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 136 m<sup>2</sup>

Zimmerzahl: 4
Anzahl Badezimmer: 2
Anzahl Schlafzimmer: 3
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer: 5
Anzahl separater WC's: 2
Anzahl Terrassen: 1

**Grundstücksfläche:** ca. 656 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 2

1.4. Ausstattung

Küche: Einbauküche, Pantryküche

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 2009

1.6. Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** ja

Art des Energieausweises: nach Bedarf

**Endenergiebedarf insgesamt:** ca. 57,5 kWh/(m²a)

1.7. Beschreibung im Detail

Einziehen und Wohlfühlen!

erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

Seite 1 von 11



Das 2009 / 2010 auf einem Eckgrundstück in bester Wohnlage von Köthen erbaute KFW 60 Energiesparhaus, lässt für den zukünftigen Eigentümer, keine Wünsche offen. Ersparen Sie sich den ganzen Baustress und die gestiegenen Kosten eines Neubau oder Sanierungsbau's! Hier wird Ihnen eine Immobilie angeboten, die so ziemlich alles beinhaltet, was ein modernes Haus nach heutigen Standards benötigt. Eine Erdwärmeheizung der Marke Stiebel Eltron sichert Ihnen die zukunftsorientierte Heizungsform nach EEG. Das Objekt ist im gesamten Wohnbereich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fenster (Kunststoff 3 Fach Verglasung) wurden farblich in der Aussenansicht in grau und im Innenbereich in weiß gehalten. Im Erdgeschoss befindet sich ein hochwertiges kleines Bad (Villeroy & Boch) mit Fensterlüftung, Dusche und Toilette sowie ein geräumiges Wohn-Esszimmer ca.35m² mit Zugang zur seitlichen Holzterrasse. Vom offen gestalteten Innenflur im Eingangsbereich gelangt man zu den jeweiligen Räumlichkeiten sowie über einen Ecktreppenaufgang in die obere Etage. Als weitere Räume befinden sich im Erdgeschoss ein Büro mit ca. 12m² (könnte auch als drittes Kinderzimmer genutzt werden) sowie eine großzügige, mit Blick zum Garten errichtete Küche. Eine hochwertige Einbauküche der Fa. Marquardt Küchen mit integrierten Markengeräte wie z.B. Induktionskochfeld/integrierter Dampfgarer/Einbau Geschirrspüler/Kühlschrank/Siligranit Spülbecken und einer gesamten Arbeitsplatte mit Rückwand aus hellem Granit, lassen das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der Zugang vom Innenflur zum Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Doppelgarage ermöglicht es, seine Einkäufe etc. vom Auto zum Innenbereich zu transportieren. Im gefliesten Hauswirtschaftsraum befindet sich die Erdwärmeheizung(Wartungsprotokolle liegen vor) sowie die Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner und der Elektrotechnik-Schaltschrank. Als zusätzliche Besonderheit wurde bereits beim Bau ein innenliegender Schornsteinzug im Wohn und Essbereich verbaut, somit kann der zukünftige Erwerber sich einen Kamin oder Kaminofen errichten.Im Obergeschoss befinden sich die beiden Kinderzimmer und das Schlafzimmer mit seitlichen Fenster'n und Dachfenster. Die Dachfenster sind mit zusätzlichen Aussenjalousien versehen. Das im OG befindliche große Bad besticht durch seine gehobene Ausstattung Eckbadewanne/Dusche/Doppelwaschtisch/Toilette/ Bidet und Handtuchheizung , auch hier wurden nur hochwertige Baumaterialien verarbeitet. Der Garten wurde pflegeleicht mit Rasen und einzelnen Akzenten sowie einem Stabmattenzaun mit Gartentür versehen. Ein Brunnen mit Tauchpumpe ermöglicht die Bewässerung des Gartens. Zusätzlich wurde ein Holzgartenhaus 3x3 zur Unterbringung diverser Gartengeräte errichtet. Die aus Bankiraiholz erbaute Seitenterrasse mit Zugang zum Wohn und Essbereich und zusätzlichen Sichtschutz bietet die nötige Privatsphäre um in Ruhe seinen verdienten Feierabend zu geniessen.



Fazit: Ein rundum Sorglospaket,lediglich Malertätigkeiten im Innenbereich.

# 1.8. Beschreibung der Lage

Lage: 2006-2010 errichtete Einfamilienhaussiedlung mit Einliegerstraße und 17 Wohngrundstücken, Köthen OT Geuz, Ärzte, Apotheken/Schule/Kita, Discounter im naheliegenden Umfeld. Innenstadt ca. 15 Gehminuten

Ortslage: Köthen liegt südlich von Magdeburg,westlich von Dessau-Roßlau im Landkreis Anhalt Bitterfeld, Bundesland Sachsen Anhalt

Verkehrsanbindung: B6N/A9 Anschluss Dessau-Roßlau/ Zörbig ca. 20 Minuten Fahrt A14 Könnern ca. 20 Minuten Fahrt

#### 1.9. Details zur Provision

Käuferprovision: Die Maklervergütung i.H.v. 3,1% inklusive MwSt. ist bei Verkaufsabschluss(notarieller Beurkundung) verdient und fällig! Geteielte Provisionsvereinbarung Käufer-Verkäufer Gesamtprovision 6,2% inkl. ges. MwSt. vom Verkaufserlös.

Gewährleistung: Alle hier getätigten Aussagen insbesondere Güte,Beschaffenheit,Größe wurden nach besten Gewissen recherchiert, beruhen jedoch auf Aussage der Veräusserer, und unterliegen keiner Gewähr!

erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

Seite 3 von 11

# 2. Galerie









erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

Seite 4 von 11











erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

Seite 5 von 11











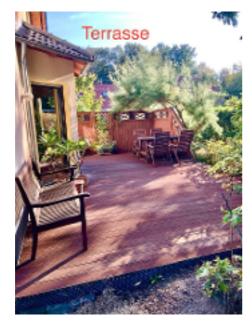




erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

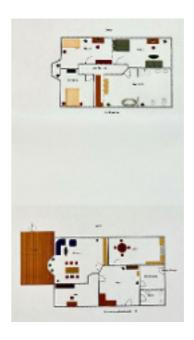
Seite 6 von 11











erzeugt am: 29.09.2024, 19:01 Seite 7 von 11



# 3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma: Zwicker Immobilien Köthen

Adresse: Buttermarkt 1

DE-06366 Köthen Deutschland

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Stadt Köthen

3.2. Ihr Ansprechpartner

 Name:
 Uwe Zwicker

 Telefon:
 +493496 211506

 Mobiltelefon:
 +4917676707787

**E-Mail:** kontakt@zwicker-immobilien.de

erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

Seite 8 von 11

# 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Uwe Zwicker Immobiliendienstleistungen aus Köthen

# 1: Maklerprovision Verkauf

Die Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustandekommt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB. Die Höhe der für unsere Tätigkeit geschuldeten Maklerprovision beträgt 5,95 % incl. der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%, berechnet jeweils vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis für nachfolgende Grundstücksgeschäfte.

Vermittlung des An- und Verkaufs von bebauten Grundstücken

Vermittlung des An- und Verkaufs von landwirtschaftlichen Grundstücken einschließlich Hofstellen

Vermittlung des An- und Verkaufs von Baugrundstücken

Vermittlung von Grundstückstauschverträgen

Vermittlung des An- und Verkaufs von Wohnungseigentum/Teileigentum

#### # 2: Maklerprovision Vermietung

Bei Vermietungen und Verpachtungen ist die Maklerprovision zahlbar vom Vermieter/Verpächter. Sie beträgt bei Mietverträgen gleich welcher Vertragsdauer 1,19 Monatskaltmiete incl. der aktuell gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%. Bei Staffelmieten gilt die Durchschnittsmiete.

#### # 3: Provision nach Exposeangabe

Die in den #1 und #2 genannten Provisionssätze gelten falls nichts anderes im Exposè angegeben ist.

#### # 4: Sonderleistungen

Durch die in den #1 und #2 genannten Provisionssätze sind alle administrativen Nebenleistungen zur Auftragserfüllung mit abgegolten. Eventuelle Sonderleistungen werden – aufgrund der jeweiligen besonderen Vereinbarung – gesondert abgerechnet. Alle vorgenannten Gebühren und Provisionen gehen zu Lasten des Käufers.

#### # 5: Ursächlichkeit und Fälligkeit der Provision

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung bzw. aufgrund unseres Nachweises ein Vertrag zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt.

Die Provision ist fällig und zahlbar 8 Tage nach Rechnungserteilung.

erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

Seite 9 von 11



Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes oder aus sonstigem Grund gegenstandslos oder nicht erfüllt wird.

Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, daß der Abschluß des Vertrages zu einem späteren Termin oder zu anderen Bedingungen erfolgt, sofern der vertraglich vereinbarte wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebotsinhalt abweicht.

Sofern aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlung aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

#### # 6: Berechtigung zur Tätigkeit

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

#### # 7: Alleinauftrag

Ein uns erteilter Alleinauftrag begründet für den Auftraggeber und uns ein besonderes Treueverhältnis. Demgemäß sind direkt an den Auftraggeber herantretende Interessenten unter Bezugnahme auf das bestehende Auftragsverhältnis stets und ausschließlich an uns zu verweisen. Insofern enthält sich der Auftraggeber der eigenen Abschlußtätigkeit. Jeder Alleinauftrag ist für eine festzulegende bestimmte Frist erteilt: Diese beträgt im Allgemeinen 6 Monate. Wird nicht unter Einhaltung einer Monatsfrist vor Vertragsablauf gekündigt, verlängert er sich stillschweigend jeweils um ein Vierteljahr. Die Kündigung hat schriftlich mittels Einschreiben/Rückschein zu erfolgen.

#### # 8: Vertragsabschluß und Anwesenheit

Bei Vertragsabschluß hat der Auftraggeber uns auf Verlangen die Vertragspartei bekanntzugeben. Es besteht Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden.

#### # 9: Anspruch auf Ersatz von Auslagen

Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Sofern er dies unterläßt, haben wir Anspruch auf Ersatz von nachträglichen Auslagen und Zeitaufwendungen.

#### # 10: Ersatzgeschäft

erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

Seite 10 von 11



Wir haben Anspruch auf Maklerprovision, wenn anstelle des von uns angebotenen Geschäfts ein Ersatzgeschäft zustandekommt, das in seinem wirtschaftlichen Erfolg an die Stelle des ursprünglich bezweckten Geschäfts tritt, z. B. durch Enteignung, Umlegung, Zwangsversteigerung, Tausch oder Ausübung eines Vorrechtes.

#### # 11: Weitergabe der Angebote und Provisionsverpflichtung

Vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns zum Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemißt sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen. Unsere Angebote erfolgen unter der Voraussetzung, daß der Empfänger das angebotene Objekt selbst erwerben oder nutzen will. Sie sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe unserer Angebote an Dritte, auch Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, verpflichtet den Empfänger in voller Höhe zur angeführten Provisionszahlung.

#### # 12: Schadensersatz

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Bei aller Sorgfalt kann keine Garantie für die Vollständigkeit, Richtigkeit und letzte Aktualität übernommen werden. Daher schließen wir jegliche Haftung für die Richtigkeit der Informationen in unseren Angebotsunterlagen aus. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von vorsätzlichem und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen.

#### # 13: Recht

Es gilt deutsches Recht. Die Vertragssprache ist DEUTSCH. Mündliche Vereinbarungen bestehen nicht und bedürfen der zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

#### # 14: Datenschutz

Nach aktuellem Recht verpflichten wir uns, die durch Zusammenarbeit mit möglichen Kauf- bzw. Mietinteressenten erhaltenen persönlichen Daten nur für eigene Zwecke zu verwenden und Dritten nicht zugänglich zu machen.

#### # 15: Änderung der AGB

Abweichungen von unseren "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam. Sollten Teile unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle eventuell unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Wir behalten uns das Recht vor, die AGB jederzeit anzupassen. Es gelten jeweils die aktuellen AGB, wie sie hier auf unserer Homepage veröffentlicht sind.

erzeugt am: 29.09.2024, 19:01

Seite 11 von 11