

## Mehrgenerationshaus im Zentrum von Zerbst

Zweifamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-ID:	3
Adresse:	DE-39261 Zerbst Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis:	170.000,00 EUR
------------	----------------

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	9
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	1

#### 1.4. Ausstattung

Badezimmer:	mit Badewanne
Balkon / Terrasse:	ja

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1930
----------	------

#### 1.6. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	F
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 198,42 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## 1.7. Beschreibung im Detail

Das hier angebotene um ca.1930 errichtete Ein-Zweifamilienhaus im Stadtgebiet von Zerbst , bietet sehr viel Platz für die ganze Familie und verbindet das Wohnen in ruhiger Lage und dennoch kürzeste Wege in die Innenstadt.Das Objekt wurde bislang auf 2 Etagen als Mehrgenerationshaus genutzt und ermöglicht dem neuen Eigentümer, dieses nach Wunsch auch so fortzuführen oder es als Einfamilienhaus mit viel Wohnraum und großem Garten zu betreiben.Das Gebäude wurde von 1992 bis zum heutigen Tage stetig modernisiert und gepflegt.So verfügt es in jeder Etage über ein Bad sowie zusätzlich eine geschlossene Veranda, Sommerküche und Gäste WC mit Dusche im hinteren Bereich und einer Dachterrasse im Obergeschoss.Wem der vorhandene Wohnraum noch nicht ausreicht,hat die Möglichkeit,daß komplette Dachgeschoss zusätzlich auszubauen.

Als zusätzlicher Stauraum dient die Unterkellerung des Objekt's,wo sich auch die Heizungsanlage (Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung)mit dazugehörigen Öltanks befindet.Die Heizungsanlage wurde stetig gewartet und ist in vollem Umfang funktionstüchtig.

Im Eingangsbereich gelangt man durch ein neuwertiges elektrisches Einfahrtstor zur geräumigen und beheizten Garage.Der hintere Bereich des Grundstücks ist mit Nebengelass und einem großen Garten sowie einer schattigen Sitzecke versehen und bietet viel Spielraum zur eigenen Gestaltung.

Fakten: Dacherneuerung 1992 mit Kaltdämmung/Fenster 1996 Doppelisoverglasung PVC/Leitungssysteme Wasser-Abwasser 1993 und 2019/Heizungsanlage 1993/Bäder EG 1996 OG 2006/Dämmung Aussenwände 1994/Telekommunikation ISDN-Kabel-SAT Fußböden Laminat-Textil-Fliese 1990-2000 Gesamt Wohn und Nutzfläche Wohnhaus ca.219m<sup>2</sup>

R a u m a u f t e i l u n g : E G :  
Windfang/Innenflur/WZ/SZ/Abstellkammer/Küche/Esszimmer/Bad/Veranda/Sommerküche/Gäste WC

O G : T r e p p e n a u f g a n g m i t  
Innenflur/Seitenflur/Wohnzimmer/Schlafzimmer/Küche/Bad/Kind 1/Kind2/Dachterrasse

Dach: Ausbaureserve

### **1.8. Beschreibung der Lage**

Lage: Das in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße im Zentrum der Stadt Zerbst gelegene Haus verbindet die perfekte Kombination aus Zentrumsnähe und Ruhe. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten Ärzte/Schulen/Kitas sind im nahen Umfeld

Verkehrsanbindung: Bahnhof Zerbst mit Regionalverbindung Magdeburg-Dessau-Leipzig

B184 Leipzig-Magdeburg und 187a Köthen- Zerbst/A9 Dessau Ost und Coswig(ca.25km) A2 Burg Ost (ca.35km)

### **1.9. Details zur Provision**

Käuferprovision: Die Maklerprovision i.H.v. 2,99% inkl.ges. MwSt. ist bei Verkaufsabschluss (Beurkundung) verdient und fällig! geteilte Provisionsvereinbarung gesamt:5,98% ink.ges.Mwst.

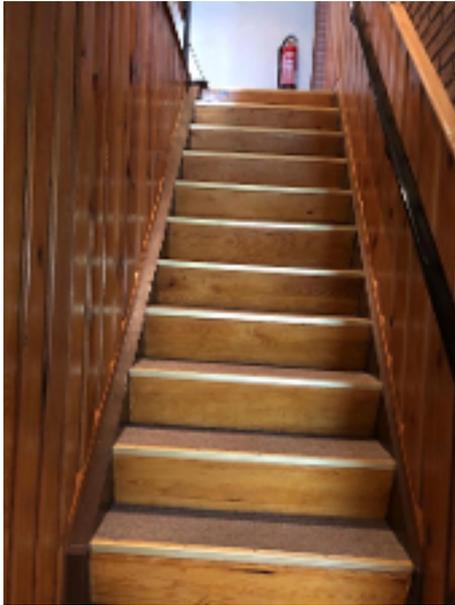
### **1.10. Weitere Informationen**

Energieausweis: Bedarfsausweis F 198,42 kwh(m<sup>2</sup> x a) Gültig bis 2032

## 2. Galerie









### 3. Agentur

---

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Zwicker Immobilien Köthen
<b>Adresse:</b>	Buttermarkt 1 DE-06366 Köthen Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Gewerbeamt Stadt Köthen

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Uwe Zwicker
<b>Telefon:</b>	+493496 211506
<b>Mobiltelefon:</b>	+4917676707787
<b>E-Mail:</b>	kontakt@zwicker-immobilien.de

## 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 Exposé 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.

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

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.