

## Winkelhaid: vermietete Terrassenwohnung mit Gartenteil

### \*ohne Käuferprovision\*

Einzimmerwohnung / Kauf

#### 1. Allgemeine Informationen

##### 1.1. Allgemein

|            |                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| Objekt-ID: | 1115                                                         |
| Adresse:   | Penzenhofener Str. 6 A<br>DE-90610 Winkelhaid<br>Deutschland |

##### 1.2. Preise

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Kaufpreis:                    | 118.500,00 EUR |
| Nebenkosten inkl. Heizkosten: | ja             |
| Hausgeld:                     | ca. 140,00 EUR |
| Mieteinnahmen p.a. IST:       | 3.540,00 EUR   |
| provisionspflichtig:          | nein           |

##### 1.3. Flächen

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Wohnfläche:                 | ca. 39,93 m <sup>2</sup> |
| Zimmerzahl:                 | 1,5                      |
| Anzahl Badezimmer:          | 1                        |
| Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer: | 1                        |
| Gartenfläche:               | ca. 43 m <sup>2</sup>    |

##### 1.4. Ausstattung

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Art der Ausstattung:           | normal                 |
| Etage:                         | -1                     |
| Heizungsart:                   | Zentralheizung         |
| Befuerung:                     | Gas                    |
| Bodenbelag:                    | Fliesen, Teppich       |
| Küche:                         | Einbauküche            |
| Badezimmer:                    | mit Badewanne          |
| Serviceleistungen:             | Hausmeister, Reinigung |
| Garten /-nutzung:              | ja                     |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse: | Süd                    |
| Fenster:                       | Holz                   |

### 1.5. Zustandsangaben

|              |          |
|--------------|----------|
| Baujahr:     | 1985     |
| Zustandsart: | gepflegt |

### 1.6. Umfeld

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn): | ca. 700 m |
| Distanz zu Sportanlagen:            | ca. 500 m |

### 1.7. Verwaltung

|              |        |
|--------------|--------|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| vermietet:   | ja     |

### 1.8. Energieausweis

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis vorhanden:   | ja                |
| Energieeffizienzklasse:     | D                 |
| erstellt am:                | 12.09.2017        |
| gültig bis:                 | 12.09.2027        |
| Art des Energieausweises:   | nach Bedarf       |
| Endenergiebedarf insgesamt: | ca. 124 kWh/(m²a) |

### 1.9. Beschreibung im Detail

Die 1,5 Zimmer Gartenwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien in der Ortsmitte von Winkelhaid.

Die Wohnung ist vermietet.

Wichtig!!!

Bitte senden Sie uns aus rechtlichen Gründen immer eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren) oder per Email. Wir sind gesetzlich dazu verpflichtet nach der Datenschutzgrundverordnung alles schriftlich zu dokumentieren und Ihnen Informationen über die Datenspeicherung zukommen zu lassen.

### 1.10. Beschreibung der Lage

90610 Winkelhaid

Der ruhig gelegene Ort Winkelhaid mit ca. 4350 Einwohnern liegt zwischen den Städten Feucht und Altdorf und hat eine sehr gute Infrastruktur mit direktem S-Bahnanschluss nach Nürnberg und Altdorf - sowie Nightliner-Anschluss am Wochenende. Mit dem Auto sind es ca. 15 Autominuten nach Nürnberg und Langwasser. Autobahnanschluss in alle Richtungen.

Der kleine Ort bietet Ihnen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Kindergärten und Schulen sowie ein gut funktionierender Sportverein für

Fussball, Handball, Tennis und vieles mehr.

Laut dem Landesentwicklungsplan ist Winkelhaid eine der drei größten Wachstumsgemeinden im Nürnberger Land.

Nachfolgend eine Auswahl an Kindergärten: Kinderburg Horizont (Brunnleithenweg 27,

Winkelhaid ), Evangelisch - integratives Haus für Kinder (Brunnleithenweg 29, Winkelhaid)

Nachfolgend nur eine kleine Auswahl an Schulen: Grundschule (Sportparkstraße), Staatliche Realschule Feucht (Jahnstr. 32, 90537 Feucht), Leibnitz-Gymnasium (Fischbacher Str. 23

90518 Altdorf). Weitere Realschulen befinden sich in Neumarkt und Nürnberg, Fachoberschulen in Nürnberg und Neumarkt.

Videos:

[https://www.youtube.com/watch?v=8R6JSyk\\_sn4&feature=share](https://www.youtube.com/watch?v=8R6JSyk_sn4&feature=share)

<https://youtu.be/pBj7PVLnsZA>

### 1.11. Beschreibung der Ausstattung

Energie: Bedarfsausweis | D | 124 kWh/(m<sup>2</sup>a) | H-Gas | Baujahr 1985 | |  
erstellt: 12.09.2017 | gültig bis 12.09.2027

Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC

Einbauküche

Wandschrank

Abstellschrank

Terrasse mit Geräteraum und Gartenanteil ca. 43 qm

Rücklagenanteil 7500 €

## 1.12. Weitere Informationen

Haben wir Ihr Interesse geweckt???

Wir sind für Sie da:

Öffnungszeiten Ladenbüro: Mo.-Do. 9:30 Uhr bis 12:30 Uhr und nach Vereinbarung.

Telefonisch erreichbar Mo.-Sa. 9:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Gerne vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin - auch am Wochenende!

Weitere Angebote und Informationen finden Sie unter: [www.felzmann-immobilien.de](http://www.felzmann-immobilien.de)

NEUE Leistungspakete für Vermieter unter <http://rf-i.de/vermietung>

+++++

Bleiben Sie mit René Felzmann Immobilien in Kontakt

... und vernetzen Sie sich mit uns. In den folgenden sozialen Netzwerken sind wir aktiv:

Facebook: <http://www.facebook.de/felzmannimmobilien>

twitter: [http://twitter.com/felzmann\\_immo](http://twitter.com/felzmann_immo)

youtube: <http://youtube.com/felzmannimmo>

Xing: [https://xing.com/profile/rene\\_felzmann](https://xing.com/profile/rene_felzmann)

+++++

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Mit Kontaktaufnahme oder Übermittlung ihrer Kontaktdaten erklären Sie sich gem. § 13 BGB gegenüber René Felzmann Immobilien ausdrücklich damit einverstanden, dass wir Sie in allen Immobilienbelangen telefonisch oder schriftlich kontaktieren dürfen.

Haftungsausschluss: alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Anbieter dieses Angebotes / Anbieterimpressum:

René Felzmann Immobilien

Geprüfter Immobilienbewerter für Wohnimmobilien BVFI

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz, zuständige Kammer: IHK Nürnberg für Mittelfranken Hauptmarkt 25-27, 90403 Nürnberg

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung: HISCOX AG, Arnulfstraße 31, 80636 München

Europaweite Online-Plattform zur Streitbeilegung unter:  
<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Finanzamt Hersbruck USt-IdNr.: DE239882816

Penzenhofener Str. 6 • 90610 Winkelhaid

Mobil: +49 (0)178/7807569

Telefon +49 (0)9187/9740071

Telefax +49 (0)9187/9740079

[info@felzmann-immobilien.de](mailto:info@felzmann-immobilien.de)

[www.felzmann-immobilien.de](http://www.felzmann-immobilien.de)

[www.immobilienrente-nuernberg.de](http://www.immobilienrente-nuernberg.de)

<http://rf-i.de/360grad>

## 2. Galerie



PENZENHOFENER STR. 6 | 90610 WINKELHAID  
TEL.: 09187 97 400 71



Terrasse mit Garten



Wohnen und Schlafen mit Einbauschränk



Wohnen mit Zugang zur Terrasse



Küche



Badezimmer



**RENÉ FELZMANN**

PENZENHOFENER STR. 6  
90610 WINKELHAID

TELEFON 09187 97 400 71  
MOBIL 0178 780 75 69

info@felzmann-immobilien.de  
www.felzmann-immobilien.de



**FÜR PRIVAT UND GEWERBE:**  
Film und Fotoaufnahmen Ihrer Immobilie aus der Vogelperspektive  
oder ein professioneller Image-Film Ihres Unternehmens



IMMOBILIEN-BEWERTUNG | BERATUNG, VERMIETUNG UND VERKAUF  
MEDIATION UND VERKAUF BEI TRENNUNG ODER SCHEIDUNG | IMMOBILIEN-RENTE  
LUFTAUFNAHMEN | FOTO UND FILM | VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG | HOME-STAGING  
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG | ENERGIEAUSWEISE | FINANZIERUNGS-VERMITTLUNG



Wenn regional erfolgreiche Immobilienmakler in einem bundesweiten  
Expertenverbund eng zusammenarbeiten, dann stehen die Gewinner fest:  
Die Eigentümer von Immobilien überall in Deutschland!

### 3. Raumaufteilung



## 4. Agentur

### 4.1. Das Angebot wird betreut von

|                                       |                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firma:</b>                         | René Felzmann Immobilien                                                                                                                                                |
| <b>Adresse:</b>                       | Penzenhofener Str. 6<br>DE-90610 Winkelhaid<br>Deutschland                                                                                                              |
| <b>Aufsichtsbehörde:</b>              | Landratsamt Nürnberger Land,<br>Waldluststraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz                                                                                              |
| <b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b> | Landratsamt Nürnberger Land,<br>Waldluststraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz<br>Vermögensschadenhaftpflichtversicherung<br>: HISCOX AG, Arnulfstraße 31, 80636<br>München |
| <b>USt-IdNr:</b>                      | DE239882816                                                                                                                                                             |
| <b>Webseite:</b>                      | <a href="http://www.felzmann-immobilien.de">www.felzmann-immobilien.de</a>                                                                                              |

### 4.2. Ihr Ansprechpartner

|                      |                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Name:</b>         | René Felzmann                                                                |
| <b>Telefon:</b>      | 09187.9740071                                                                |
| <b>Mobiltelefon:</b> | 0178/7807569                                                                 |
| <b>Fax:</b>          | 09187/9740079                                                                |
| <b>E-Mail:</b>       | <a href="mailto:info@felzmann-immobilien.de">info@felzmann-immobilien.de</a> |

## 5. Allgemeine Geschäftsbedingungen

### ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

René Felzmann Immobilien | Penzenhofener str. 6 | 90610 Winkelhaid

1. Durch Erteilung des Auftrages erklärt sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.
2. Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass jemand unsere Tätigkeit in Anspruch nimmt.
3. Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsangaben sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.
4. Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen – soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbar – vertraulich behandeln.
5. Der Auftraggeber verpflichtet sich, alle unsere Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen oder auch nur der Adresse, und gelangt der Dritte dadurch zu einem Geschäftsabschluss oder sonstigem wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits eines Schadensnachweises bedarf.
6. Auf Anfrage teilen wir den jeweiligen Eigentümer mit.
7. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner (Eigentümer bzw. Interessent) darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.
8. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine sofort zu erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns sofort bekannt zu geben. Der Makler kann verlangen, dass die Provisionszahlungspflicht in den Hauptvertrag (i.d.R. notarieller Kaufvertrag) mitaufgenommen wird.

9. Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen einer Woche unter Beifügung des Nachweises schriftlich zur Kenntnis bringen. Im anderen Fall kann er sich auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

10. Bei Alleinaufträgen ist etwaige frühere Objektkennntnis des Auftraggebers (Interessenten) unbeachtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß den Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.

11. Wir sind berechtigt, auch für den jeweiligen Vertragspartner entgeltlich tätig zu werden.

12. Bis auf Widerruf dürfen weitere Objektangebote zugesandt werden. Für alle zukünftig von uns nachgewiesenen Objekte gelten die gleichen Bedingungen.

13. Provisionsanspruch entsteht:

Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlungszustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision am Tage des Abschlusses verdient, fällig und zahlbar.

Sofern keine Provisionshöhe vereinbart ist, gelten folgende Provisionssätze:

I.) Bei Kaufverträgen:

Im Inland 3,57% (bei Objektwert unter Euro 50.000,-- beträgt die Mindestprovision Euro 1500,--)

Für Auslandsimmobilien gelten gesonderte Provisionssätze, die wir Ihnen auf Wunsch gerne aushändigen.

II.) Vermieterprovision im Privatbereich: 1,8 Nettomonatsmieten inkl. 19% MwSt..

III.) Mieterprovision bei Gewerbeobjekten: 2,38 Nettomonatsmieten inkl. 19 % MwSt., bei einer Mietdauer über 5 Jahre 3,57 Monatsmieten. Grundlage für die Berechnung der Provision ist immer die tatsächlich angemietete Fläche (Quadratmeterpreis), unabhängig vom ursprünglichen Angebot.

Dienstleistungsbetrag bei Suchaufträgen von Mietinteressenten im privaten Bereich 2,38 Monatskaltmieten. Im gewerblichen Bereich 2,38 Monatskaltmieten, bei einer Mietdauer über fünf Jahre 3,57 Monatsmieten.

Das Vermittlungshonorar bezieht sich auf die Gesamtmiete inklusive Extras wie Garage, Stellplatz usw.. Die nachträgliche Reduzierung der Miethöhe hat keinen Einfluss auf das Vermittlungshonorar.

14. Der Provisionsberechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden zugrunde gelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer zusätzlich fällig.

Gelingt dem Verkäufer eine Erhöhung des ursprünglichen oder von uns niedriger ausgehandelten Kaufpreises, so errechnet sich die vorgenannte prozentuale Vergütung aus dem letzten Kaufpreis.

15. Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen 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 sein muss.

16. Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn wenigstens ein demselben wirtschaftlichen Zweck dienendes Geschäft zustande kommt und dadurch der gleiche wirtschaftliche Erwerb des nachgewiesenen Objektes in der Zwangsversteigerung erfolgt oder wenn z.B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermiet-Vertrag geschlossen wird.

Der volle Gebührenanspruch entsteht auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge durch uns.

Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten/Anbietern binnen einer Frist von drei Jahren nach Abschluss des ersten von uns vermittelten Vertrages weiter Geschäfte abgeschlossen werden, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiter erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.

17. Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst, ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägerter oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlichen nahen Verhältnissen stehen.

18. Kommt bei Auslandsgeschäften ein nicht notarieller Vor- oder Hauptvertrag (Kaufversprechen oder Kaufvertrag) zustande, so ist die Provision bereits am Tage dieses Vertragsabschlusses zahlbar.

19. Bei verbindlichen, notariellen Kauf- bzw. Verkaufsangeboten ist die volle Provision ebenfalls sofort fällig.

20. Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt. Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich.

21. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Da wir uns bei allen Angaben auf die Information Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die Angebote sind freibleibend, da wir keine Gewähr für einen eventuellen Zwischenverkauf übernehmen können.

22. Reservierung: Bei festem Entschluss ein Objekt zu kaufen, kann dieses verbindlich reserviert werden. Mit Unterzeichnung der Reservierung nehmen wir das Objekt aus der Werbung. Ebenso unterrichten wir alle anderen Interessenten darüber, dass das Objekt nun vergeben ist. Die Annahme der Reservierung erfolgt mit Eingang der Sicherheitsgebühr auf unserem Konto. Die Sicherheitsgebühr wird nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags auf den Kaufpreis oder wahlweise die zu bezahlende Courtage angerechnet. Kommt ein notarieller Kaufvertrag aus Gründen, die weder wir noch der Verkäufer zu vertreten haben, nicht zu Stande, wird die Gebühr nicht zurück erstattet. Die Gebühr dient dann als Schadenersatz für zusätzlich erforderliche Vertriebskosten, wie Rückänderung der Exposés und Internetseiten, erneute Kundenmailings über die Wiederverfügbarkeit des Objekts und eventuell nicht zurückzugewinnende Interessenten, die aufgrund der Reservierungssituation auf ein anderes Objekt umgestiegen sind. Die Sicherheitsgebühr beträgt bei Kaufpreisen bis € 750.000.- € 1.500.-, und bei Kaufpreisen über € 750.000.- € 2.500.-. Die Reservierungszeit beträgt 14 Tage ab Unterzeichnung der Reservierung. Wird in dieser Zeit kein Kaufvertrag/ Bauvertrag geschlossen, darf das Objekt wieder beworben und auch anderweitig verkauft werden.

23. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die Aufwendungen zu ersetzen, wenn er während der Auftragslaufzeit seine Verkaufsabsicht aufgibt, das Objekt an einen eigenen Interessenten verkauft, mit Interessenten des Maklers nicht verhandelt oder die Durchführung des Auftrags durch Änderung der Auftragsbedingungen oder auf sonstige Weise erschwert.

Der Aufwendungsersatz wird mit dem Tage der Auftragsbeendigung fällig. Sofern der Auftraggeber die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen hat, wird ein etwa geleisteter Aufwendungsersatz voll angerechnet

Berechnung des Aufwandes: Inserats- und Prospektkosten, Porti, Telefonate u. a. m., sind auf Nachweis abzurechnen, für Reise- und Pkw-Kosten gelten die nach der Einkommenssteuer zulässigen Ansätze.

Ferner wird bei Verträgen nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz nur dann ein Aufwandsersatz berechnet, wenn dieser die Höhe einer Monatsmiete übersteigt. Der Makler hat in den Fällen, in denen ihm ein Aufwendungssatz zusteht, ein fristloses Kündigungsrecht.

24. Im Falle eines Alleinauftrages wird für den Fall, dass der Auftraggeber ohne Hinzuziehung des allein beauftragten Maklers einen Kauf/Miet-Vertrag abschließt, dieselbe Provision fällig wie bei einer erfolgreichen Maklertätigkeit.

25. Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit. Der Verzicht auf die Schriftform kann nur schriftlich vereinbart werden.

26. Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen, so ist für alle sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Streitigkeiten als Gerichtsstand Hersbruck vereinbart.

27. Salvatorische Klausel: Bei Unwirksamkeit oder Lückenhaftigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages wird davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder lückenhafte Regelung ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die das wirtschaftlich verfolgte Ziel erreicht.