

JETZT ANRUFEN:
Jens-Peter Paulsen
01520/26 49 68 5

Paulsen
IMMOBILIEN



Traumerfüllung Hof in Alleinlage

OBJEKT Nr. 2361

Schweiznah:

Sehr gepflegt

Ca. 326 qm Wohnfläche

**Ca. 8,5 Hektar Land- und
Forstwirtschaftsflächen**

ANDERS - WERTHALTIG - SACHBETONT



www.immobilienpaulsen.de



01520/26 49 68 5



jenspaulsen-weizen@t-online.de

Jens-Peter Paulsen
Immobilienmarkler
Bausachverständiger
Sonnenbergstraße 12
79780 Stühlingen



Paulsen
I M M O B I L I E N

GLIEDERUNG

ANDERS

Paulsen Immobilien	04
Leistungen	05
Was ich ihnen biete	05 - 06

WERTHALTIG

Grundlagen	07
Objektbeschreibung	08
Impressionen	09
Grundriss	10

SACHBETONT

Schlüsselfaktoren	11
Highlights	12
Kontaktdaten	13

ANDERS



PAULSEN IMMOBILIEN

Als Sohn eines selbstständigen Maurermeisters habe ich das Bauwesen sozusagen von Kindesbeinen auf erlernt. Danach folgten Abitur, Bundeswehr, Maurer, Bauingenieurstudium und ca. 13 Jahre Managementtätigkeit in der Bauindustrie. Seit 2003 bin ich als selbstständiger Bausachverständiger tätig und seit 2007 vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet Landwirtschaftliche Baubewertung und -Schätzung öffentlich bestellt und vereidigt. Als Immobilienmakler nach §34c GewO bin ich seit 2016 unternehmerisch tätig.

LEISTUNGEN

ALS BAUSACHVERSTÄNDIGER

- **Verkehrswertermittlung von Immobilien (BauGB)**
- **Gutachten (Bauschäden/ Baumängeln)**
- **Beweissicherungsverfahren**
- **Qualitätssicherung von Bauarbeiten**
- **Beratung von Investoren**
- **Immobilienuche für Investoren**

ALS IMMOBILIENMAKLER

- **Verkaufsberatung + Wertermittlung vor Veröffentlichung**
- **Erstellung eines aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés**
- **Bewerbung des Objekts (in min. 2 über-regionalen Internetportalen + auf meiner Marklerwebsite)**
- **Telefonische + schriftliche Beantwortung aller Anfragen**
- **Durchführung von Besichtigungen**
- **Vermittelndes, unparteiliches Führen der Verhandlungen über Kaufpreis und Vertragsmodalitäten**
- **Mitwirkung bei der Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages**
- **Sowie Teilnahme am notariellen Beurkundungstermin**
- **Mitwirkung bei der Übergabe des Objekts**



ANDERS

WAS ICH IHNEN BIETE

Im Umgang mit
meinen Kunden ist
mir Respekt sehr
wichtig.

Meine
Vorgehensweise ist
überwiegend
sachlich und
lösungsorientiert.

Ich berate Verkäufer
und Käufer nach
bestem Wissen und
Gewissen.



Sie haben Fragen zu einer Immobilie? Rufen Sie mich an!

ANDERS



WAS ICH IHNEN BIETE

Als Bausachverständiger

ist es mir wichtig bei meinen Gutachten analytisch und ohne externe Programme zu arbeiten.

Dadurch habe ich mir im Laufe der Jahre einen Fundus an literarischen Quellen angeeignet.

Üblicherweise erhalten meine Auftraggeber planmäßig 10 Tage nach dem Ortstermin und/oder dem Erhalt aller wesentlichen Dokumente das Gutachten von mir zugestellt.

Als Immobilienmakler

Meinen Kunden (Verkäufer und Käufer) steht mein Fachwissen als Bausachverständiger mit ca. 20 Jahren Berufserfahrung zur Verfügung.

Dabei ist mein Anspruch unparteilich Brücken zwischen Verkäufer und Käufer zu angemessenen und fairen Konditionen zu errichten.

Sie haben Fragen zu einer Immobilie? Rufen Sie mich an!

WERTHALTIG



Grundlagen zu Objekt 2361

- ruhige Alleinlage,
- Haupt- und Nebenhaus,
- Ökonomiegebäude mit viel Platz,
- arrondiertes Grünland,
- massive Bausubstanz,
- eigenes Gehölz,
- viele Stellplätze für Ihre Gäste,
- ca. 326 qm Wohnfläche,
- Fernsicht,
- sehr gepflegtes Anwesen,
- Ist das etwas für Sie?



WERTHALTIG

OBJEKTDESCHEIBUNG: 2361

Das landwirtschaftliche Anwesen wurde ursprünglich in den 1960 Jahren zum Zwecke der Rinder- und Schweinehaltung errichtet.

Im Jahr 2004 wurde ein weiteres Einfamilienwohnhaus mit großen Garagen in östlicher Nachbarschaft gebaut.

Das Anwesen mit geringem Waldanteil liegt an einem nach Süden leicht fallenden Hang in Alleinlage ca. 500 m vom Dorf entfernt. Die Schweizer Grenze ist nach ca. 3 Kilometern zu erreichen.

Der Hof mit 4 Flurstücken umfaßt ca. 8,5 Hektar arrundierte Land- und Forstwirtschaftsflächen.

Die Ökonomie umfaßt ca. 1.000 qm Nutzfläche und hat keinen Viehbestand mehr.

Beide massiv gebauten Wohnhäuser sind unterkellert und im Erd- und Dächgeschoss ausgebaut.

Bezüglich des in den 1960- er Jahren errichteten, teilmodernisierten Einfamilienhauses besteht ein Leibgeding, die Berechtigten sind 77 Jahre alt.

Das Objekt mit Ausnahme des in den 1960- er Jahren errichteten Wohnhauses (Leibgeding) kann nach Absprache übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass beim Erwerb eines Bauernhofs in Baden Württemberg rechtliche Bedingungen durch das Agrarstrukturverbesserungsgesetz und weitere behördliche Auflagen bestehen.

Gerne sind wir Ihnen als erste Anlaufstelle behilflich. Weitere sachdienliche Informationen erhalten Sie bei einem Steuerberater, Fachverbänden und dem Landwirtschaftsamt.

Bitte beachten Sie, dass wir gerne nach Vorlage einer Finanzierungszusage durch Ihre Hausbank mit Ihnen besichtigen.



WERTHALTIG

IMPRESSIONEN



WERTHALTIG

GRUNDRISSE

Die kompletten Grundrisse zum Objekt 2361 erhalten Sie nach Eingang der von Ihnen ausgefüllten und unterzeichneten Widerrufsbelehrung. Senden Sie uns Ihre Anfrage zu Objekt 2361 unter Angabe Ihres Namens, Ihres Wohnortes und Ihrer Telefonnummer an: info@immobilienpaulsen.de

Widerrufsbelehrung und Verzicht auf das Widerrufsrecht

Vor-und Zuname sowie Adresse und Telefonnummer eintragen- nachfolgend **Interessent-** genannt

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben müssen wir Sie, im Folgenden Interessent genannt, über Ihr nachfolgendes Widerrufsrechts belehren und Ihnen ein Muster-Widerrufsformular zur Verfügung stellen. Ihnen entstehen durch die Zusendung von Exposés sowie durch die Objektbesichtigungen mit uns keine Kosten. Nur wenn es zum Abschluss eines Mietvertrags oder notariellen Kaufvertrags einer von uns nachgewiesenen bzw. vermittelten Immobilie bzw. mit einem Käufer/Mieter kommt, entsteht ein Provisionsanspruch unsererseits an Sie.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses oder ab dem Tag des Zugangs dieser Belehrung in Textform. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Paulsen Immobilien; Email: jenspaulsen-weizen@t-online.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. 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 eventuell erhaltenen Zahlungen (üblicherweise verlangen und erhalten wir keine Zahlungen während der Widerrufsfristen), die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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. Der Interessent bestätigt hiermit über das Widerrufsrecht informiert worden zu sein.

Ort, Datum, **Unterschrift des Interessenten**

Widerrufsbelehrung und Verzicht auf das Widerrufsrecht

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben dürfen wir nur dann sofort für Sie tätig werden, wenn Sie nachfolgendes ausdrücklich bestätigen: *Ja, ich wünsche ein sofortiges Tätigwerden des Maklers in Kenntnis der Tatsache, dass ich dann mein Widerrufsrecht verliere und als Wertersatz bei erfolgreicher Maklertätigkeit eine Provision in Höhe von 3,57 (inkl. 19% MwSt.) an Paulsen Immobilien zu leisten habe.*

Ort, Datum, **Unterschrift des Interessenten**

SACHBETONT

SCHLÜSSELFAKTOREN

Objekt	
Objektart	Bauernhof mit ca. 8,5 ha Landwirtschaftsfläche
Objekt Nummer	2361
Bundesland	Baden-Württemberg
Baujahr	Haupthaus: Ca. 2004 Nebengebäude: Ca. 1965
Kaufpreis	1.500.000 Euro
Größe	
Grundstücksfläche	Ca. 85.000 qm
Nutzfläche	Ca. 1000 qm
Zu beachten:	Privilegierte Nutzung; Bebauungen im Außenbereich
Leibgeding	Für das Nebengebäude
Energieausweis	
Heizungsart	Öl- und Holzcentralheizungen
Energieträger	Heizöl oder Holz
Energieausweis liegt	vor: Verbrauchsausweis; Endenergieverbrauch: 97,5 kWh/(qm x a) Energieeffizienzklasse: C; Baujahr lt. Ausweis 2004
Eigenschaften	
Qualität d. Ausstattung	Gepflegt
Anzahl Parkplätze	20
Nächster Flughafen	Ca. 35 Minuten Fahrtzeit
Verfügbar ab	Nach Absprache

SACHBETONT

HIGHLIGHTS



LAGE

Südausrichtung der Wohnhäuser,
ca. 5 Kilometer zum Rhein,
mitten in der Natur



GROßZÜGIGE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Ca. 85.000 arrondierte Land-
und Forstwirtschaftsflächen



NAHE der Schweiz



BESONDERS

Alleinlage;
§35 BauGB;
ASVG und GrdstVG

JETZT ANRUFEN:
Jens-Peter Paulsen
01520/26 49 68 5

Paulsen I M M O B I L I E N



www.immobilienpaulsen.de



01520 26 49 68 5 oder 07744 92 91 92



jenspaulsen-weizen@t-online.de

Jens-Peter Paulsen
Immobilienmakler
Bausachverständiger
Sonnenbergstraße 12
79780 Stühlingen

ANDERS. WERTHALTIG. SACHBETONT