

SW[®]
SÜDWEST IMMOBILIEN



Objekt LBMS110

**Schicke 3 Zimmer Terrassenwohnung in
Ludwigsburg**

Exposé

Südwest Immobilien
Landäckerstraße.3
71642 Ludwigsburg
info@suedwest-immobilien.de
www.suedwest-immobilien.de
Tel. 07141-2590686

SW[®]
SÜDWEST IMMOBILIEN

Zur nächsten Bushaltestelle



1 min

Zu Fuß zum Supermarkt



5 min

Zu Fuß zur Schule



20 min

Zu Fuß zum Kindergarten



30 min

Zur nächsten Autobahnauffahrt



15 min

Zum Bahnhof Ludwigsburg



5 min

Mit dem Auto nach Stuttgart



30 min



SÜDWEST IMMOBILIEN

Eckdaten

Immobilienart:	Wohnung
Kategorie:	Etagenwohnung
Baujahr:	1962
Hausgeld:	190,00€
Zimmer:	3,5
Etage:	02
Etagenanzahl:	05
Wohnfläche:	ca. 78 qm
Zustand:	gepflegt
Bezugstermin:	sofort

Kaufpreis

320.000 €

Provision

3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Ansprechpartner

Herr Birhat Cakir, Herr Marco Esposito

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an der Firma Südwest Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Disclaimer

Das vorliegende Exposé soll Ihnen eine kurze Übersicht über die wichtigsten Daten des Objektes geben. Die Ihnen ausgehändigten Unterlagen basieren auf Angaben, die uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen. Dieses Angebot unterbreiten wir Ihnen auf Basis unserer beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf kommende Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhaus in guter Wohnlage von Ludwigsburg. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, eine Waschküche und ein Tiefgaragen-Stellplatz (Kaufpreis 20.000 €). Zudem ein weiteres Zimmer im Dachboden.

Lage

Ludwigsburg ist eine Stadt mit 94.157 Einwohnern (31. Dezember 2022) in Baden-Württemberg, etwa zwölf Kilometer nördlich der Stuttgarter Innenstadt. Sie gehört zur Region Stuttgart und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Sie ist die Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Ludwigsburg. Bekannt ist Ludwigsburg vor allem für seine zahlreichen Barockbauten, insbesondere das zentral gelegene Residenzschloss (unglaubliche 5 Min zu Fuß entfernt).

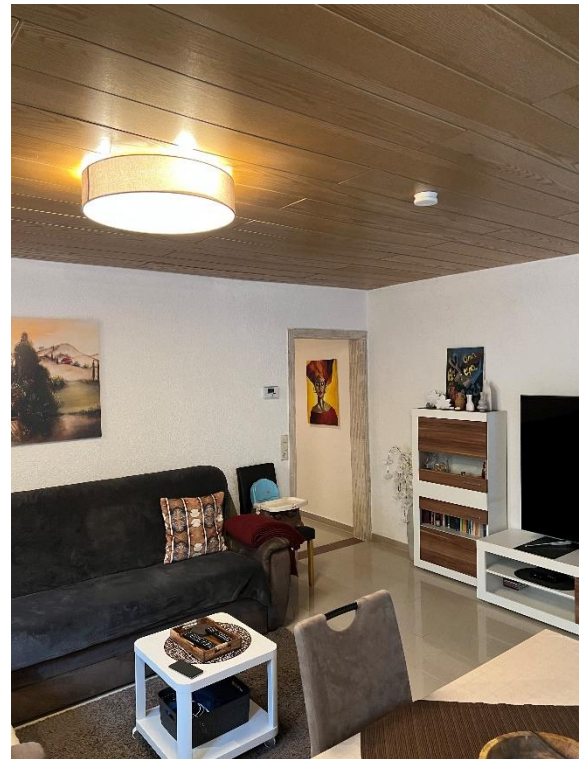
Ausstattung

Die Wohnung verfügt über drei helle und geräumige Zimmer. Zudem gibt es eine Abstellkammer, großzügiger Keller, Waschraum, Fahrradraum und das Highlight ist die sehr große Terrasse. 2020 wurde die Heizung erneuert und ist somit auf den neusten Stand. Jedes Zimmer verfügt über hochwertige Fliesen und an jedem Fenster sind Rollläden angebracht. Das Auto können Sie bequem in die Garage abstellen und auch ein zweites lässt sich hervorragend davor (Stellplatz) parken.

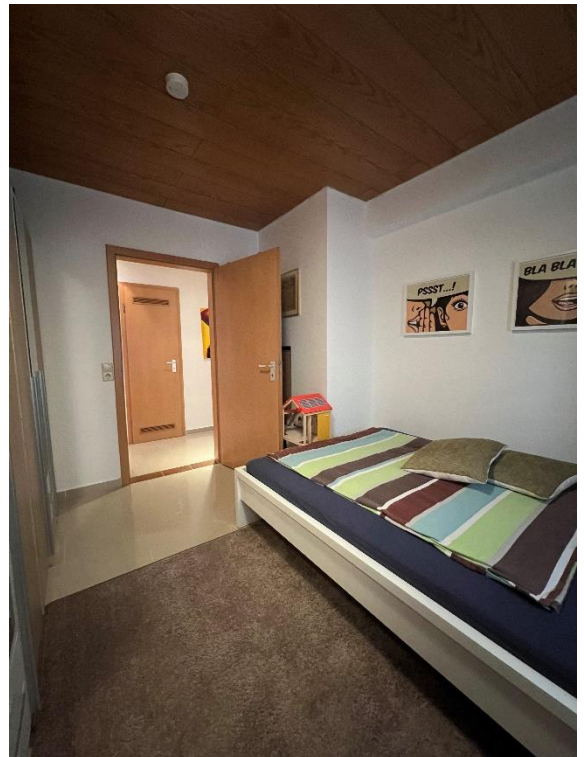
Sonstiges

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Wohnzimmer



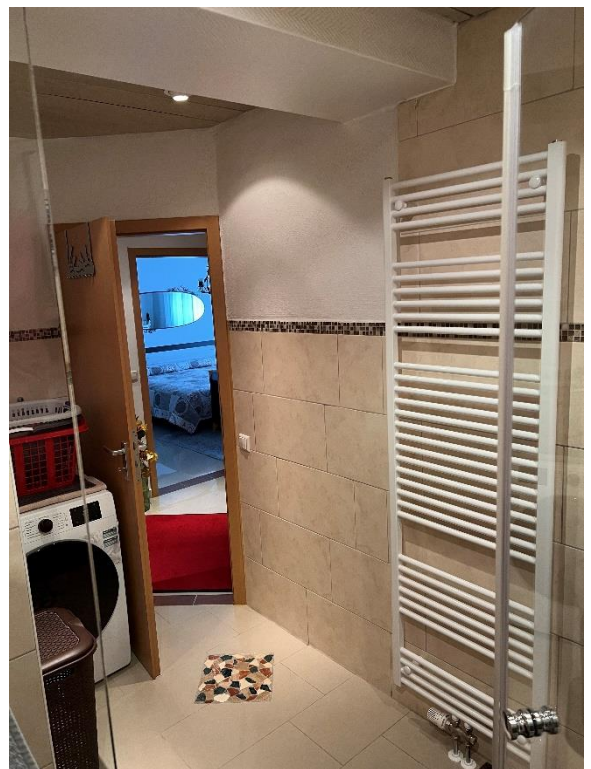
Kinderzimmer



Küche



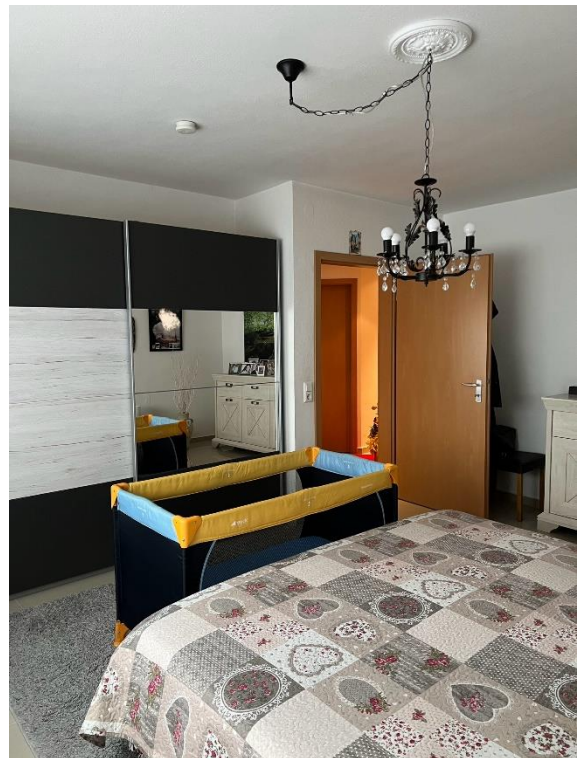
Bad



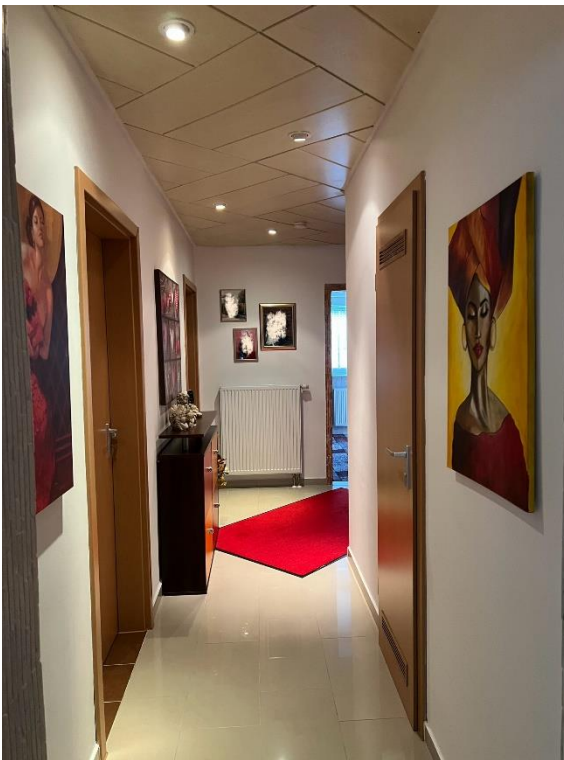
Toilette



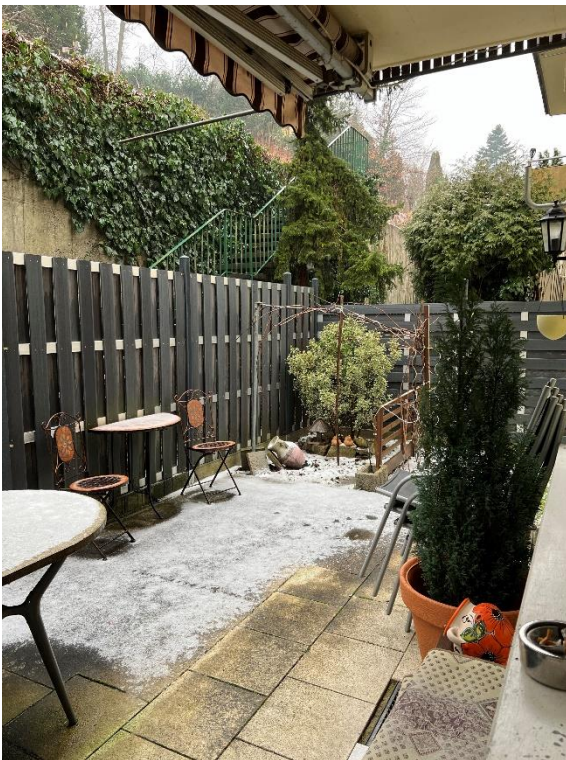
Schlafzimmer



Flur



Terrasse



Außenansicht



Grundriss



Allgemeine Geschäftsbedingungen für das Immobiliengeschäft

Vorbemerkung:

Die Firma Südwest Immobilien, künftig kurz „Makler“ genannt, bearbeitet die Aufträge nach den gesetzlichen Regelungen des Maklerrechts, insbesondere §§ 652 bis 656d BGB und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Bei Erteilung eines "allgemeinen Verkaufsauftrags" ist der Makler - im Gegensatz zum Alleinauftrag - zu einer Tätigkeit nicht verpflichtet, entfaltet eine solche aber gleichwohl nach eigenem Ermessen. Ergänzend zu den jeweiligen Vereinbarungen gelten die nachstehenden Geschäftsbedingungen, d.h., es gelten in erster Linie die individuellen Vereinbarungen, danach die in den jeweiligen Verträgen enthaltenen Formularvereinbarungen und an letzter Stelle die vorliegenden Geschäftsbedingungen.

1. Die Dienstleistung ist für den Auftraggeber kostenlos, d.h., der Makler liquidiert i.d.R. keine Dienstleistungsgebühr, sondern ein reines Erfolgshonorar. Sollte der vom Auftraggeber gewünschte wirtschaftliche Erfolg mindestens mitursächlich auf die Maklertätigkeit zurückzuführen sein, entsteht Anspruch auf die Erfolgsprovision.

Mangels anderweitiger Vereinbarung beträgt die Erfolgsprovision im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrags pro Verkäufer 3,57 %, pro Käufer 4,76 %, bei Zustandekommen von (gewerblichen) Miet- oder Pachtverträgen 2,38 bzw. 3,57 Monatsmieten (-pachten). Dies gilt nicht wenn der Maklerauftrag den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat und der Käufer ein Verbraucher ist. In diesem Fall beträgt die Erfolgsprovision für Käufer und Verkäufer einheitlich 4,17 %. Der Provisionssatz ist abhängig von der speziellen Art des Rechtsgeschäfts und als Basissatz inklusive der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer (zurzeit 19%) zu verstehen. Die Provision wird fällig mit rechtswirksamem Zustandekommen eines Vertrags, ggf. auch eines Vorvertrags.

2. Dem Makler ist Doppeltätigkeit gestattet, d.h., er darf auch für den jeweils anderen Vertragsteil entgeltlich tätig werden. Diesbezüglich gestattet der Auftraggeber als Verkäufer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses dem Makler mit dem potentiellen Käufer über den Preis zu verhandeln. Er darf auch andere Makler einschalten, z.B. als Meta-Geschäft.

3. Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Makler unverzüglich von einem erfolgten Vertragsabschluss zu unterrichten und ihm die wesentlichen Vertragskonditionen (insbesondere Kaufpreis, Miete, Pacht) mitzuteilen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Auftraggeber der Auffassung sein sollte, der Makler besitze im konkreten Fall keinen Provisionsanspruch. Verletzt der Auftraggeber diese Unterrichtungspflicht, schuldet er Verzugs-Zinsen ab dem 32. Tag nach Vertragsschluss in gesetzlicher Höhe; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Eine eventuelle Verjährung des Provisionsanspruchs ist bis zur Mitteilung des Auftraggebers über das geschlossene Geschäft gehemmt, längstens drei Jahre.

4. Sämtliche Maklerangebote sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und von diesem absolut vertraulich zu behandeln. Unberechtigte Weitergabe verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Provision, welche der Makler im Falle erfolgreicher Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit von beiden Vertragsteilen erhalten hätte.

Allgemeine Geschäftsbedingungen für das Immobiliengeschäft

5. Mangels anderweitiger Vereinbarung schuldet der Makler Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Nachweistätigkeit beschränkt sich gegenüber Kauf-, Miet- bzw. Pachtinteressenten auf die Benennung eines konkreten Objekts und des Preises. Der Makler wird auf Wunsch auch den anderen Vertragsteil benennen, geht jedoch davon aus, dass es dem Interessenten zunächst um das Objekt als solches und erst bei Gefallen um den anderen Vertragsteil geht.

Der jeweilige Veräußerer (bzw. Vermieter, Verpächter) verzichtet auf regelmäßige Benennung der Interessenten, da der Makler zuvor die Spreu vom Weizen trennt. Will der Auftraggeber einen Vertrag mit einem vermeintlich eigenen oder von dritter Seite zugeführten Interessenten schließen, wird er vorher beim Makler rückfragen, ob dieser dem Interessenten das Objekt früher angeboten hatte. Diese Verpflichtung des Auftraggebers dient auch seinem eigenen Schutz vor mehrfacher Provisions-Inanspruchnahme.

6. Will ein Auftraggeber Vorkenntnis geltend machen, ist er gehalten, dies dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen und ggf. anhand von Dokumenten zu belegen. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Auftraggeber glaubt, nach vorangegangener Maklertätigkeit seien Vertragsverhandlungen mit einem vom Makler zugeführten Interessenten unterbrochen und durch neue Umstände wieder aufgenommen worden.

7. Für den Provisionsanspruch ist unerheblich, ob der Vertrag genau in solcher Weise zustande kommt, wie ihn Auftraggeber und Makler ursprünglich beabsichtigten. Maßgeblich ist, ob der Auftraggeber den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg einigermaßen erreicht. Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlusspreis sind unerheblich.

8. Wird ein zunächst wirksam geschlossener Vertrag einvernehmlich wieder aufgehoben oder aufgrund eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts rückgängig gemacht, bleibt der Provisionsanspruch bestehen. Gleiches gilt, falls ein Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten werden sollte. In einem solchen Fall schuldet der arglistig Täuschende die Provision als Schadensersatz.

9. Die Maklerangaben erfolgen gemäß der uns vom anderen Vertragsteil erteilten Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Wir sind nicht verpflichtet, solche Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung. Sind wir beauftragt, den angemessenen Marktwert zu taxieren, geschieht dies nach unserer aktuellen Markterfahrung und nicht nach „Gutachter-Regeln“, eine Haftung können wir dabei nicht übernehmen, es sei denn für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; auch in allen anderen Belangen haftet der Makler nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

10. Wir erhalten Vollmacht zur Einsicht einschlägiger Register, z.B. Grundbuch, Bauakten, Baulastenbuch, sind aber nicht verpflichtet, solche Register einzusehen.

11. Sollten einzelne Vereinbarungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, gelten stattdessen andere wirksame oder durchführbare Bestimmungen, die dem Vertragszweck nächstmöglich kommen.

12. Im Verhältnis zu Kaufleuten als Auftraggebern gilt der Sitz des Maklers als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.

13. Sofern der Auftraggeber Verbraucher ist, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht zu.