

**SW**<sup>®</sup>  
**SÜDWEST IMMOBILIEN**



**Objekt LW112VADE**

**Familienidyll, in Vaihingen an der Enz**

**Exposé**

**Südwest Immobilien**  
Landäckerstraße.3  
71642 Ludwigsburg  
[info@suedwest-immobilien.de](mailto:info@suedwest-immobilien.de)  
[www.suedwest-immobilien.de](http://www.suedwest-immobilien.de)  
Tel.07141-2590686

**SW**<sup>®</sup>  
SÜDWEST IMMOBILIEN

**Zur nächsten Bushaltestelle**



**6 min**

**Zu Fuß zum Supermarkt**



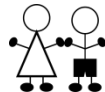
**9 min**

**Zu Fuß zur Schule**



**15 min**

**Zu Fuß zum Kindergarten**



**1 min**

**Zur nächsten Autobahnauffahrt**



**10 min**

**Mit dem Auto zum Bahnhof**



**9 min**

**Mit dem Auto nach Stuttgart**



**30 min**

**SW**<sup>®</sup>  
**SÜDWEST IMMOBILIEN**

**Eckdaten**

Immobilienart:	Reihenhaus
Baujahr:	1978
Dachform:	Flachdach
Bauweise:	Massiv
Zimmer:	7
Etagenanzahl:	3
Wohnfläche:	ca. 135qm
Grundstücksfläche:	ca. 160qm
Zustand:	gut
Bezugsfrei:	ab sofort

**Kaufpreis**

399.000 €

**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).



## SÜDWEST IMMOBILIEN

### **Objektbeschreibung**

Dieses Reihenhaus liegt in einer sehr ruhigen Gegend und bietet eine idyllische Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Enz. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und zeichnet sich durch seine robuste Bauweise aus. Zudem ist die Gartenseite des Hauses zur Südseite ausgerichtet, was für eine optimale Sonneneinstrahlung sorgt und die Wohnräume hell und freundlich macht.

### **Lage**

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven Wohngegend für Familien und Pendler. Vaihingen an der Enz liegt etwa 24 Kilometer nordwestlich von Stuttgart und 20 Kilometer östlich von Pforzheim, mit guten Anbindungen zum regionalen Verkehrsnetz, darunter die Bundesstraße B10 und die Nähe zur Autobahn A81. Hier haben Sie nicht nur eine gute Wohnatmosphäre, sondern auch gute Berufsperspektiven, durch die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten. Zudem profitieren Bewohner von der natürlichen Umgebung und den Freizeitmöglichkeiten entlang der Enz.

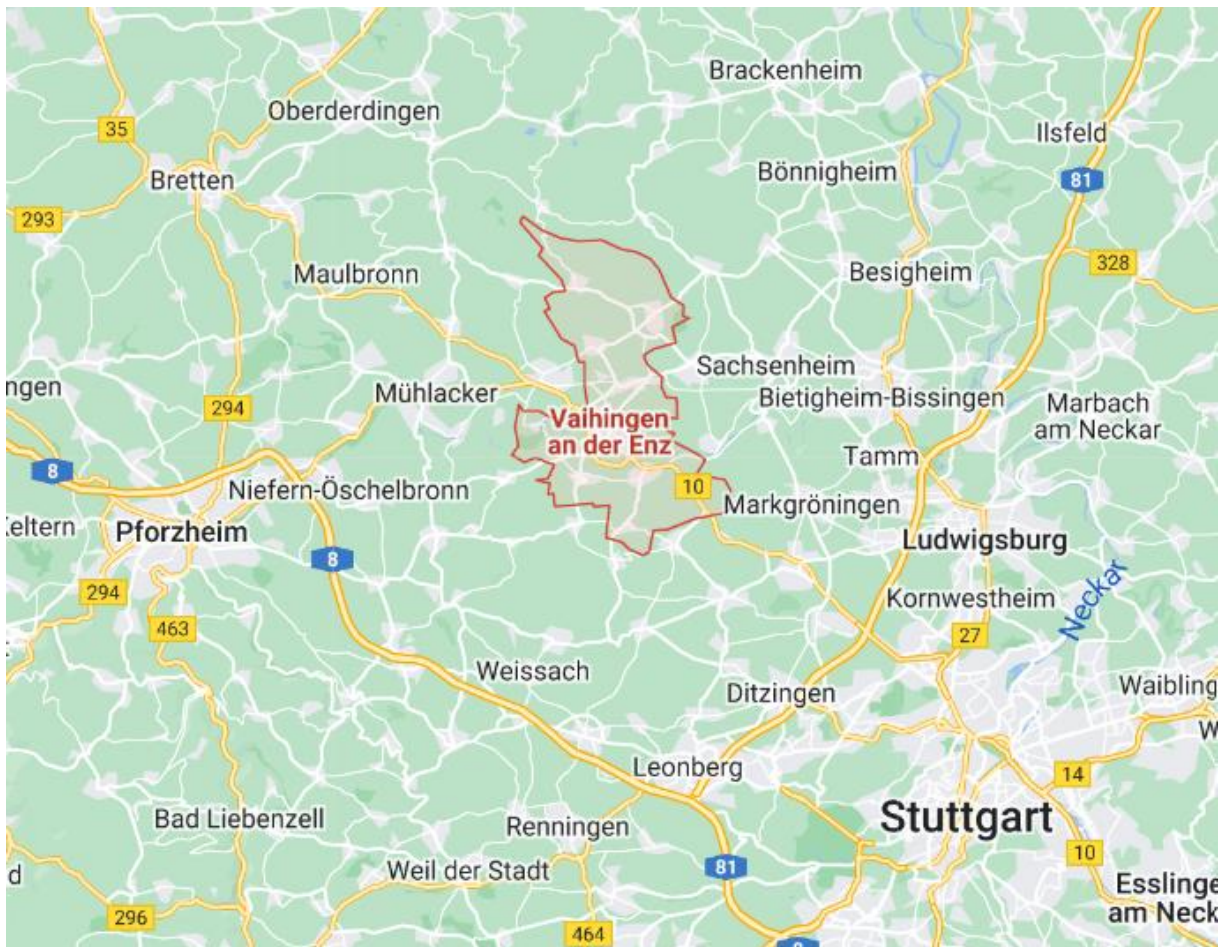
### **Ausstattung**

Das Haus wird mit einem Gasboiler der Firma Viessmann beheizt, was für eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung sorgt. Eine Einbauküche, die mit Geräten ausgestattet ist, wird mit übergeben. Die Garage im Wert von ca. 25.000 € ist im Kaufpreis inbegriffen und bietet einen sicheren und bequemen Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum. Im gesamten Haus sind langlebige und pflegeleichte Kunststofffenster verbaut, die für gute Isolierung und Schallschutz sorgen. Der Garten verfügt über eine großzügige, sonnige Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte ist. Zusätzlich gibt es einen Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist. Dieses Haus bietet eine umfassende und durchdachte Ausstattung, die den Wohnkomfort auf gutem Niveau sicherstellt.

### **Sonstiges**

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

## Lage





**Frontansicht**



**Rückansicht**





**Terrasse u. Garten**





**Küche**



**Küche**



**Eingangsbereich**





**Gäste WC**



**Wohn- u. Esszimmer**



## Treppen





## Hobbyraum



**Waschraum**



**Flur OG**





## Kinderzimmer 1



## Kinderzimmer 2



## Schlafzimmer





**Balkon/Loggia**



**Bad**





**Bad**

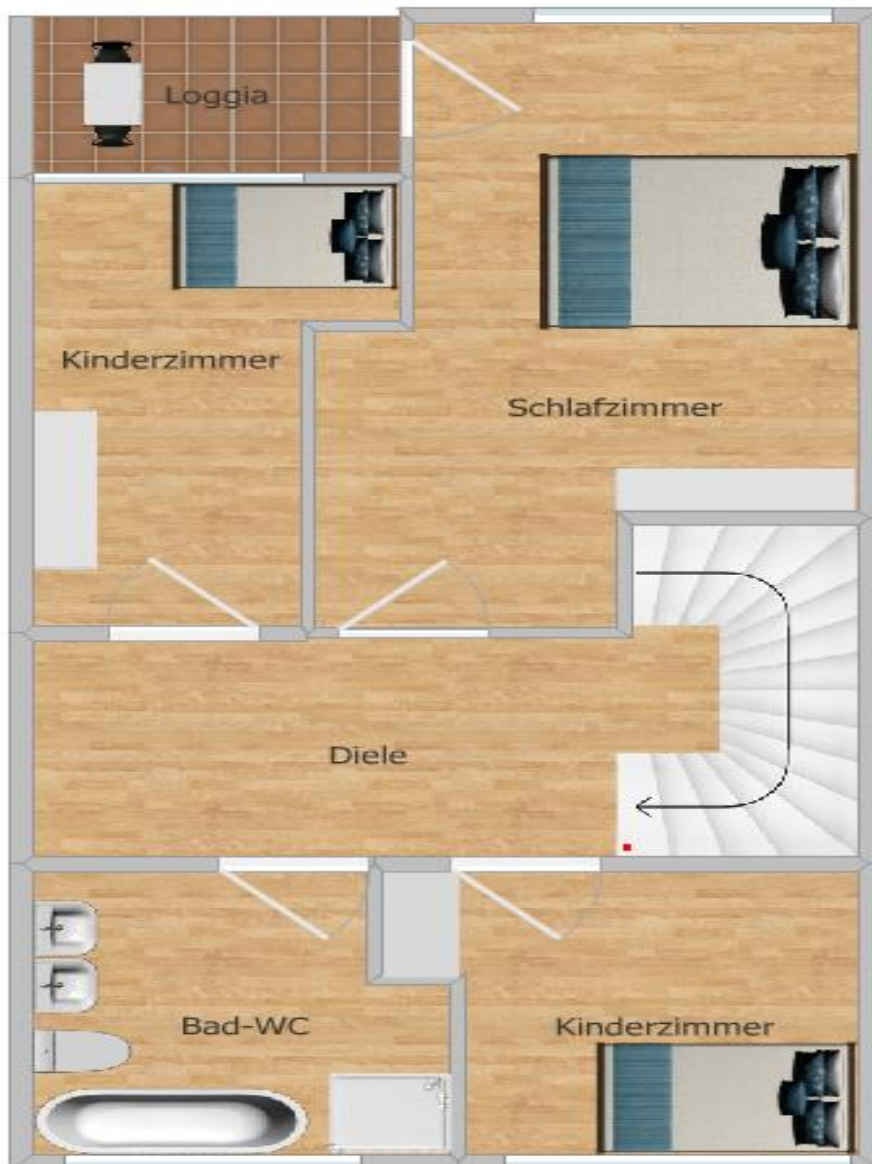




**Garage**



## Grundriss OG

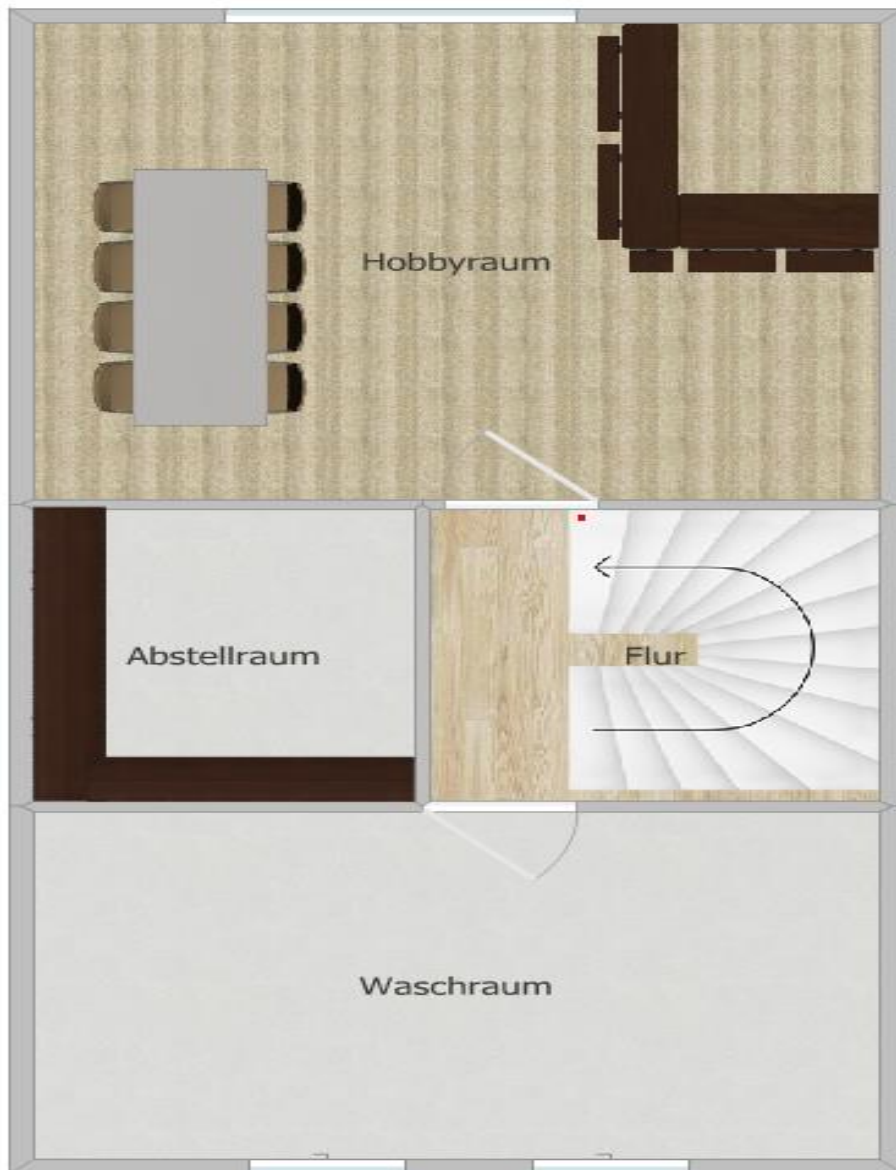


## Grundriss EG





## Grundriss UG



## **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 Verkaufs Auftrags" 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 Formular Vereinbarungen 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 3,57 %. 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 Verzugszinsen 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.