

\*\*\* Eine Wohnung, die  
überzeugt !!! \*\*\*



Exposé 376516 | Kaufobjekt | 149.000 EUR

## Preise

Hausgeld	125 EUR
Kaufpreis	149.000 EUR
Nebenkosten	100 EUR
Provision	3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

## Lage

Bundesland	Bayern
Etage	2
Gebiet	Ortslage
Land	Deutschland
Ort	91220 Schnaittach
Regionaler Zusatz	Nürnberger Land
Straße	Festungsstr. 7

## Ausstattung

Befeuerungsart	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Kabel / SAT Anschluss	Ja
Rollladen/Jalousie	Ja

---

## Flächen

Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------

Zimmer	2,5
--------	-----

---

## Objektzustand

Baujahr	1890
---------	------

Zustand	Teil- bzw. vollsaniert
---------	------------------------

---

## Weitere Angaben zum Objekt

Objekt verfügbar ab	n.Absprache
---------------------	-------------

vermietet	Ja
-----------	----

---

## Energieausweis

ohne	Liegt zur Besichtigung vor
------	----------------------------

---

## Objektbeschreibung

Die 2,5 Zi. Wohnung wurde im Jahre 2023 saniert. Sie bietet 2 Zimmer, Abstellraum, Bad mit WC, Dusche und Fenster und eine große Wohnküche mit Essplatz.

Vom Markt Schnaittach bereits genehmigt: Auf Wunsch kann ein Balkon zum Hof hin ( Süden ) angebaut werden.

Dieser Innenhof kann als Freifläche von den Bewohnern genutzt werden.

Die Wohnung ist momentan für 500,- € im Monat, bzw. 6.000,- € im Jahr an einen zuverlässigen Mieter vermietet.

Das Hausgeld beträgt 125,- €, NK Vorauszahlung vom Mieter sind 100,- €

Die Heizung wird direkt mit dem Anbieter abgerechnet.

Der Mietvertrag begann am 01.07.2023 .

2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 4 .

## Lage

Die sanierte Wohnung befindet sich im 2. OG in einem Mehrfamilienhaus inmitten von Schnaittach. Den historischen Ortskern mit schönem Marktplatz kann man in drei Gehminuten erreichen. Schnaittach bietet an Infrastruktur alles, was man so braucht: Ärzte und Zahnärzte, Apotheken, Banken, gut sortierte Lebensmittelmärkte, Metzger und Bäcker, FitnessStudio, Friseur, Sportgeschäft, Bekleidung und Schuhgeschäft und vieles mehr. Für das Schmausen ist bestens gesorgt, im Ort und drum herum wird eine vielfältige Gastronomie geboten. Freizeitaktivitäten sind in großer Auswahl vorhanden: Der nahe Skilift und BikePark in Osternohe, ein Skilift am Rothenberg, viele Wanderwege, Freibad, Kneipp-Anlage und OutdoorSport. Für die Kinder gibt es Kindergärten, Grund-Haupt- und Mittelschule, sogar eine Musikschule. Autobahnanbindung ist durch die A 9 gewährleistet. Die Schnaittachalbahn fährt stündlich. Man hat Anschluß bis HBF Nürnberg oder Amberg und Regensburg

---

## Sonstige Angaben

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 09153-1466 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an AS-S Immobilien - Karl-Heinz Schulz, selbstständiger Immobilienmakler, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach notariellem Kaufvertrag zu leisten. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Sie ist zahlbar und verdient am Tag der notariellen Beurkundung. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Bitte beachten Sie:

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.



Garage



Küche/Essen



Küche/Essen



Küche/Essen



Flur



Flur

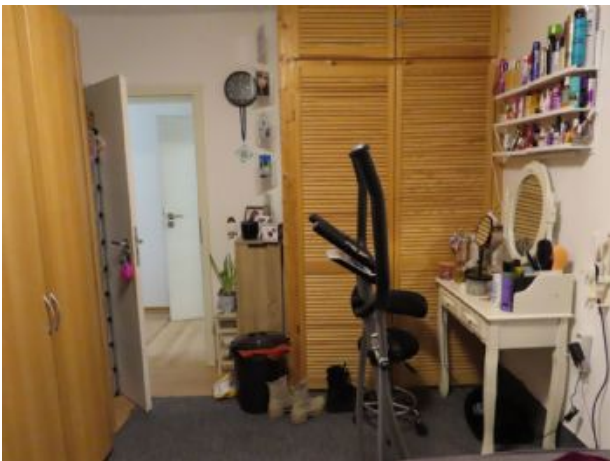




Bad/Dusche/WC



Bad/Dusche/WC



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Dielenvorraum



Eingang



Eingang

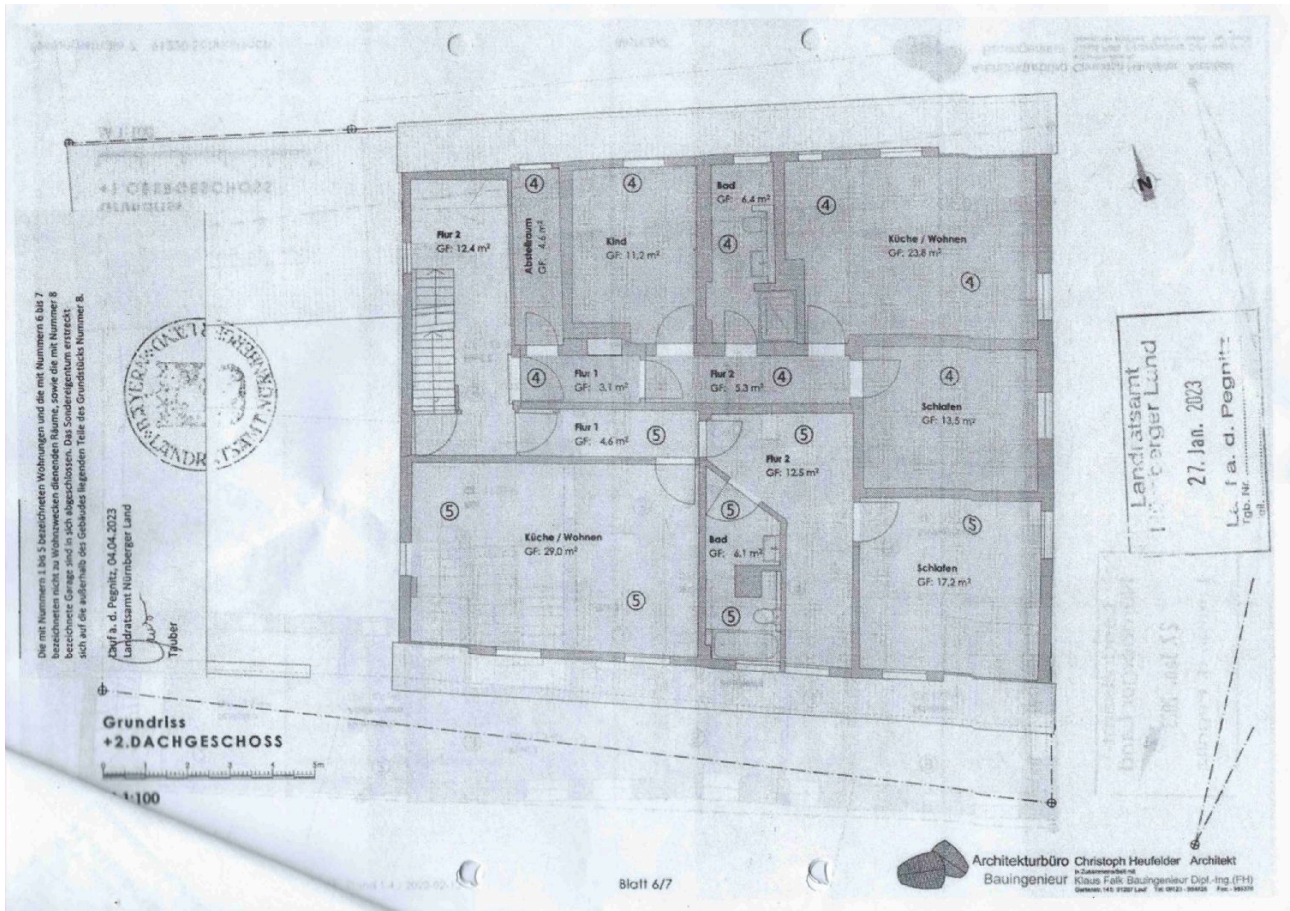


Innenhof



Eingang





Grundriss, Whg Nr. 4

## Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Wird die Belehrung nicht spätestens bei, sondern erst nach Vertragsabschluss mitgeteilt, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat. Im Falle eines Fernabsatzvertrages gem. § 312b Abs. 1 Satz 1 BGB beginnt die Frist nicht vor Vertragsabschluss. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

AS-S Immobilien

91220 Schnaittach, Hedersdorfer Str. 20

Tel: 091531466

Homepage: [www.assimmobilien.de](http://www.assimmobilien.de)

Email: [as-s.immobilien@t-online.de](mailto:as-s.immobilien@t-online.de)

## Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.

Dies kann bei Fernabsatzverträgen dazu führen, dass Sie die vertraglichen Verpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerrufs gleichwohl erfüllen müssen. Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie Wertersatz nur leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurückzuführen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise hinausgeht. Unter "Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise" versteht man das Testen und Ausprobieren der jeweiligen Ware, wie es etwa im Ladengeschäft möglich und üblich ist. Paketversandfähige Sachen sind auf unsere Kosten und Gefahr zurückzusenden. Nicht paketversandfähige Sachen werden bei Ihnen abgeholt.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung; für uns mit deren Empfang. Im Falle eines Fernabsatzvertrages erlischt Ihr Widerrufsrecht vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihrem ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### § 1 Maklervertrag

Mit der Inanspruchnahme der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposés, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer oder dem Vermieter oder deren Stellvertretern, eines von AS-S Immobilien angebotenen Objektes, kommt der Maklervertrag mit dem Miet- oder Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

### § 2 Maklercourtage

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Vertragsabschluss, so ist die im Exposé angegebene Maklerprovision, bezogen auf die notariell beurkundete Kaufpreissumme, unmittelbar nach Vertragsabschluss fällig:

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Makler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mitursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war. Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

### § 3 Notarielle Beurkundung/ Abschluss eines Mietvertrages/ Pachtvertrages

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages sowie auf ein Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat der Makler das Recht, seinen Courtageanspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag mit beurkunden zu lassen.

### § 4 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger eines Exposés das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies der Firma AS-S Immobilien innerhalb von 5 Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle und eines geeigneten Nachweises zu dokumentieren. Maßgeblich zur Fristwahrung ist das Datum des Poststempels. Wird innerhalb dieser Frist kein Vorkenntnissnachweis erbracht, so gilt das Objekt als unbekannt.

### § 5 Doppeltätigkeit

AS-S Immobilien behält sich vor, auch für die andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu werden.

## § 6 Schadenersatz

Alle Angebote in Form von Offerten bzw. Exposés sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Der Interessent haftet gegenüber AS-S Immobilien in Höhe der vereinbarten Courtage, sofern dieser vorsätzlich oder fahrlässig das für ihn bestimmte Angebot Dritten zur Kenntnis gibt und hierdurch ein Vertrag zustande kommt.

## § 7 Haftung

Alle Angaben zum Objekt basieren auf erteilten Auskünften und Informationen Dritter. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Die versandten Exposés und sonstigen Unterlagen stellen lediglich eine unverbindliche Vorabinformation dar. Die Haftung von AS-S Immobilien ist ausschließlich auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt.

## § 8 Datenschutz

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe der Daten erfolgt nicht.

## § 9 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen mit der mit AS-S Immobilien geschlossenen Verträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Wirksamkeit.

## § 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des Vertrages oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Klausel zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung gerecht wird. Durch seine Objektanfrage bestätigt der Interessent die Vereinbarung und Anerkennung der vereinbarten Maklercourtage und ist sich bewußt, daß der Verkauf durch die Firma AS-S Immobilien zustande gekommen ist. Die Firma AS-S Immobilien hat zu dieser Zeit einen Exklusiv-Verkaufsvertrag mit dem Verkäufer !