



ObjektNr.: SIW-3457 - Moosbacher straÙe 7 90610 Winkelhaid

Modern. Hell. Grün. - Neubau-Doppelhaushälfte in lebenswerter Lage in Winkelhaid

Lage



Winkelhaid

Objekttyp



Doppelhaushälfte

Wohnfläche



ca. 131 m²

Anzahl Zimmer



5

Kaufpreis



688.000,00 €

Daten im Überblick

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Flächen

Wohnfläche	ca. 131 m ²
Nutzfläche	ca. 27 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 289 m ²

Energiedaten

Energieausweis	Erstellung erfolgt bei Realisierung des Bauvorhabens.
----------------	---

Ausstattung

Heizungsart	Wärmepumpe
Stellplätze	2 Freiplätze
Terrasse	Ja

Verwaltung

Verfügbar ab	nach Vereinbarung
--------------	-------------------

Preise

Kaufpreis	688.000,00 €
Käufer-Provision	Provisionsfrei!

Beschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte wird nach KfW-40-Standard auf einem aktuell noch unbebauten Grundstück errichtet. Das geplante Bauvorhaben vereint moderne Architektur, energieeffiziente Technik und ein familienfreundliches Raumkonzept – ideal für alle, die komfortabel, nachhaltig und zukunftsorientiert wohnen möchten.

Wichtiger Hinweis:

Das Grundstück ist derzeit noch nicht bebaut – der Bau der Doppelhaushälfte erfolgt nach Kauf bzw. Vereinbarung. So haben Sie die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause aktiv mitzugestalten.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobby- bzw. Mehrzweckraum mit Tageslicht, der sich flexibel als Homeoffice, Fitnessraum oder Rückzugsort nutzen lässt. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Technikraum und einen separaten Kellerraum mit viel Stauraum.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn-/Essbereich, der viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den eigenen Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das offene Konzept ein. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein praktisches Gäste-WC mit Dusche.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für Familien und individuelle Wohnbedürfnisse. Das Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche ist hochwertig ausgestattet und sorgt für Komfort auf hohem Niveau.

Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Zwei PKW-Stellplätze gehören zur Immobilie.

Diese Doppelhaushälfte ist ein Zuhause mit Zukunft – effizient, komfortabel und bereit für Ihre persönliche Note.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass in der Gesamtwohnfläche auch ein Raum im Keller mit ca. 24 m² enthalten ist, der dank seiner Ausstattung individuell genutzt werden kann. Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt somit ca. 107 m².

Lage

Das angebotene Grundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur von Winkelhaid, einer gefragten Gemeinde im südöstlichen Großraum Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern mit gepflegtem Erscheinungsbild und viel Grün – ein attraktives Wohnumfeld für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Der örtliche S-Bahnhof sorgt für eine direkte Verbindung nach Nürnberg, die Fahrzeit beträgt nur etwa 20 Minuten. Über die nahegelegene A3 und B8 ist auch der Individualverkehr bestens angebunden.

Im Ort selbst stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie die naturnahe Umgebung mit Wäldern und dem Schwarzachtal erhöhen die Lebensqualität zusätzlich.

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Aluminiumrollläden
- Effiziente Haustechnik
- Hochwertige Sanitärobjekte

Optional – gegen Aufpreis – sind folgende Ausstattungsvarianten möglich:

- Wohnraumkühlung über Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
 - Photovoltaikanlage (6,4 kWp) mit Sonnenbatterie (5,5 kWh) für den KfW 40 Plus Standard
- Wir empfehlen Ihnen eine Beratung durch einen Finanzierungsberater, um mögliche Fördermöglichkeiten zu prüfen.
- Individuelle Innenausstattung
 - Hochwertige Küche
 - Carport und/oder Garage

Sonstige Angaben

Der Energieausweis wird im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens erstellt.



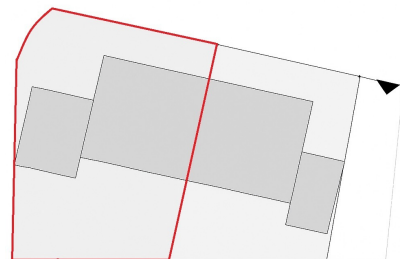
Musterfoto



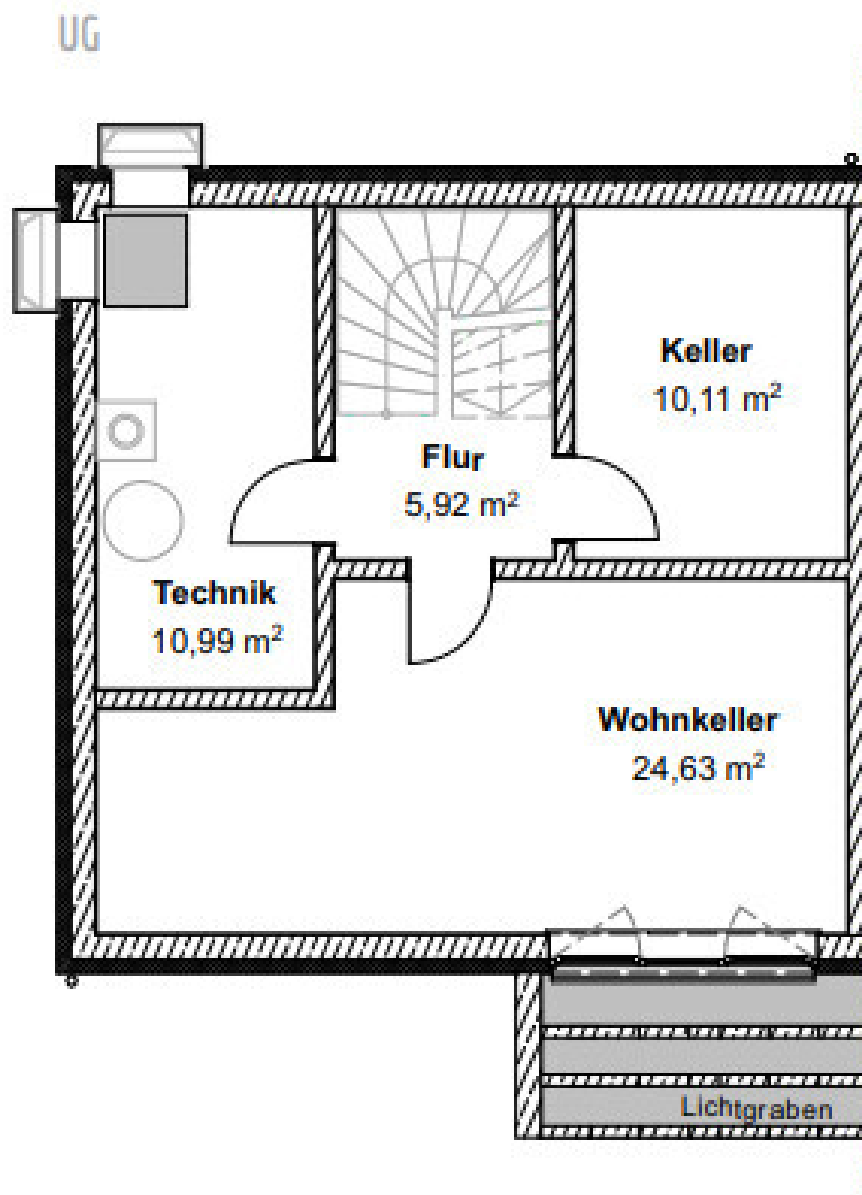
Musterfoto



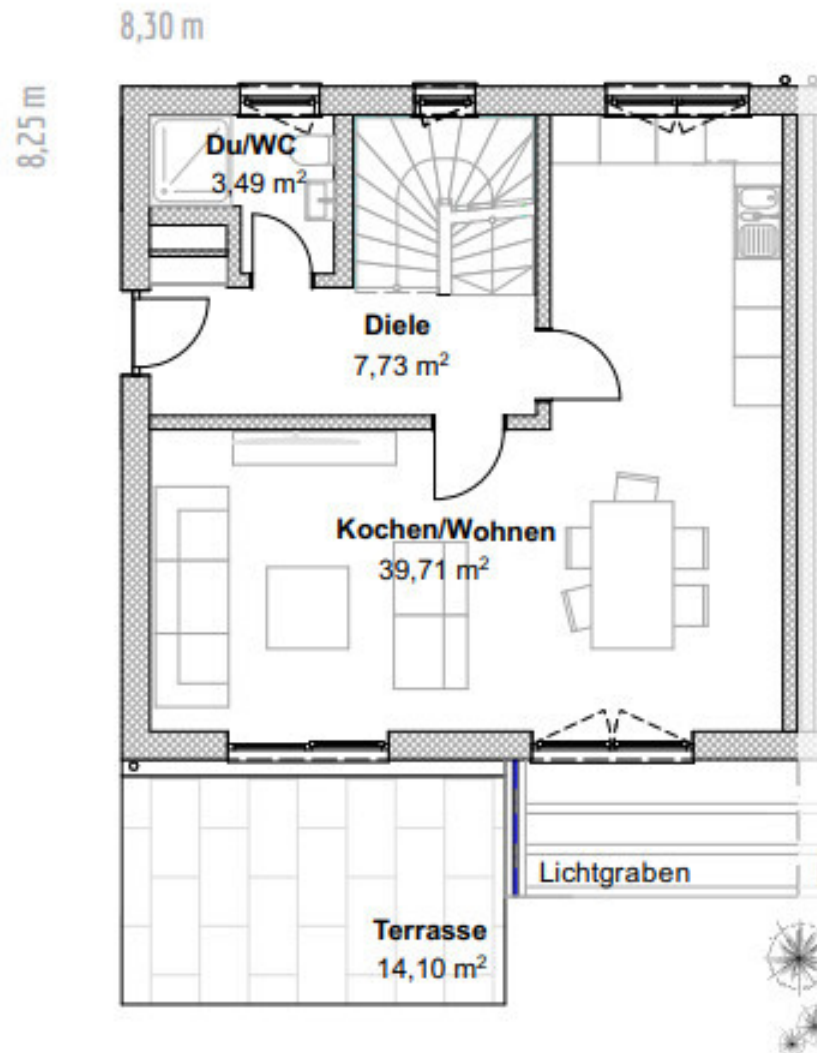
Musterfoto



Luftbild

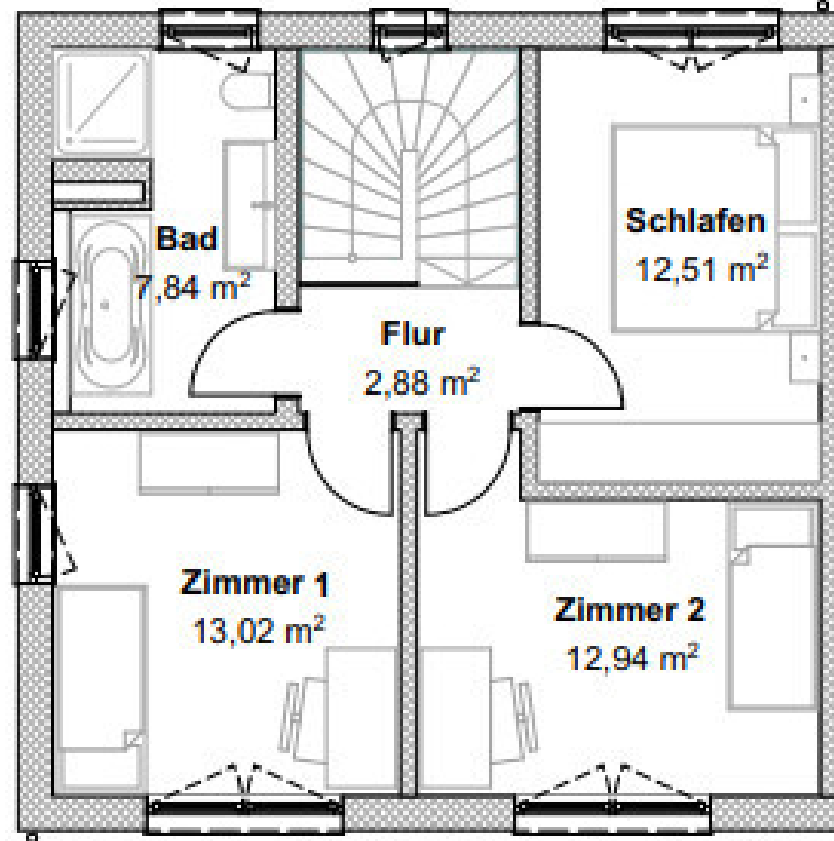


Untergeschoss



Erdgeschoss

06



Obergeschoss



Ihre Baufinanzierung, einzigartig wie Ihre Immobilie

Jetzt ist der perfekte Zeitpunkt, um Ihre Immobilie zu finanzieren.

- Baufinanzierung
- Modernisierungskredite
- Zinssicherung
- staatliche Förderungen

Wir helfen Ihnen bei dem komplexen Thema Baufinanzierung!

Das Baufinanzierungsangebot ist enorm, neben dem Weg zur eigenen Hausbank, recherchiert man im Internet.

Sparen Sie sich das mühsame und zeitaufwändige Vergleichen.

Wir übernehmen das für Sie, indem wir aus über 400 Anbietern das beste Angebot für Sie finden. Zusätzlich prüfen wir für Sie, ob ein KfW-Darlehen oder eine KfW-Förderung für Ihr Vorhaben in Frage kommt und von Vorteil wäre.

So können Sie sich sicher sein, dass Sie Ihre Immobilie zu den besten Konditionen umsetzen können.

Wir unterstützen Sie, damit Ihre Immobilie bestmöglich finanziert wird. Darauf können Sie Vertrauen.

Objekt-Nr.: SIW-3457

Immo Haschke
Eilgutstraße 9
90443 Nürnberg

Telefon: 017661949568

Email: i.haschke@spardaimmobilienvelt.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 (Geltungsbereich) Die nachfolgenden Bestimmungen regeln in Ergänzung zu den gesetzlichen Vorschriften die Vertragsbeziehungen zwischen dem Vertragspartner und der Sparda ImmobilienWelt GmbH. Sie enthalten zugleich die nach § 312c BGB in Verbindung mit § 1 BGB-InfoV und § 312e BGB in Verbindung mit § 3 BGB-InfoV vorgeschriebenen Hinweise und Informationen nach dem Fernabsatzgesetz. Mit Zustandekommen des Maklervertrages werden diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag mit einbezogen. Der Vertragspartner hat die Möglichkeit, die AGB herunterzuladen oder auszudrucken.

§ 2 (Vertragsbestimmungen) Die im Internetauftritt und in den Filialen der Sparda-Bank Nürnberg e.G. vorgehaltenen Informationen und Offerten zu den zu vermietenden bzw. zu verkaufenden Objekten stellen unverbindliche Aufforderungen zur Abgabe von Angeboten dar. Als Maklervertrag ist nachfolgend der zwischen dem Vertragspartner und der Sparda ImmobilienWelt GmbH zustande kommende Vertrag zu verstehen. Dieser Vertrag wird geschlossen, wenn die Sparda ImmobilienWelt GmbH das Angebot des Vertragspartners zum Abschluss eines Maklervertrages annimmt. Nimmt der Vertragspartner schriftlich, telefonisch oder elektronisch - beispielsweise durch Verwendung und Zusendung des elektronischen „Webkontakts“ - Kontakt mit der Sparda ImmobilienWelt GmbH auf, so kommt der Maklervertrag insbesondere durch Unterbreitung eines Angebotes zum Vertragsschluss oder durch Zusendung eines Exposés über das/die interessierenden Objekte durch die Sparda ImmobilienWelt GmbH zustande. Die Sparda ImmobilienWelt GmbH behält sich grundsätzlich die schriftliche Fixierung des Maklervertrages bzw. eine schriftliche Bestätigung über den Abschluss mit dem Vertragspartner vor. Lediglich der Maklervertrag ist für den Verbraucher entsprechend des nachfolgenden § 6 widerrufbar. Als Hauptvertrag gilt der zwischen dem Vertragspartner und dem Eigentümer/Vermieter zustande gekommene Vertrag.

§ 3 (Art und Umfang des Angebotes) Die Dienste der Sparda ImmobilienWelt GmbH beziehen sich auf die Vermittlung von Wohnungen und Häusern zur Miete oder zum Kauf durch den Vertragspartner. Die angebotenen und bezeichneten Objekte werden regelmäßig durch die Sparda ImmobilienWelt GmbH aktualisiert. Bei aller Sorgfalt kann die Sparda ImmobilienWelt GmbH keine Gewähr dafür übernehmen, dass die vom Eigentümer/Vermieter unterbreiteten Angebotsangaben richtig sind und dass die angebotenen Objekte im Augenblick des Zugangs der Offerte des Vertragspartners noch verfügbar sind. Die verwendeten Angaben erfolgen gemäß den der Sparda ImmobilienWelt GmbH erteilten Auskünfte, insbesondere der Objektangaben. Die Sparda ImmobilienWelt GmbH ist nicht verpflichtet, diese Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für Flächenangabe, Ausstattung, Alter des Objektes, Baugenehmigung etc.

§ 4 (Pflichten) Die von der Sparda ImmobilienWelt GmbH gemachten Angaben sind vom Vertragspartner streng vertraulich zu behandeln. Der Vertragspartner ist nur befugt, die durch Zugriff auf die Internetpräsenz der Sparda ImmobilienWelt GmbH oder in anderer Weise gewonnenen Informationen persönlich und im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung der nachgefragten Objekte zu verwenden. Es ist dem Vertragspartner untersagt, die gewonnenen Informationen und Angaben an Dritte weiterzugeben. Jede andere Nutzung, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, ist untersagt. Die Weitergabe verpflichtet den Vertragspartner zur Zahlung der Provision, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt.

§ 5 (Provision) Der Provisionsanspruch der Spardal ImmobilienWelt GmbH entsteht, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises ein Hauptvertrag zustande kommt. Für die Entstehung des Anspruches ist die Mitursächlichkeit der Spardal ImmobilienWelt GmbH am Abschluss des Hauptvertrages ausreichend. Der Anspruch der Spardal ImmobilienWelt GmbH auf die Provision wird mit Abschluss des Hauptvertrages fällig. Sollte keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden sein, so ist die Provision sofort innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug zu zahlen. Die Rechnungslegung erfolgt aufgrund einer abgeschlossenen Provisionsvereinbarung oder, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach der im Angebot/in der Offerte ausgewiesenen Provision (Courtage). Der Provisionsanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises durch die Spardal ImmobilienWelt GmbH der Abschluss des Hauptvertrages zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen gleichwertigen Vertrag erreicht wird. Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der Vertragspartner den Maklervertrag widerruft bzw. sich auf andere Weise von diesem Vertrag löst oder der Hauptvertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes aufgelöst oder aus anderen, in der Person des Vertragspartners liegenden Gründen rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Sind die Angebote der Spardal ImmobilienWelt GmbH dem Vertragspartner bereits von anderer Seite unterbreitet worden und werden bereits darüber Verhandlungen geführt, hat der Vertragspartner der Spardal ImmobilienWelt GmbH schriftlich per Einschreiben mitzuteilen, von welcher Seite das Angebot erfolgt ist. Erfolgt eine derartige Mitteilung später als sieben Tage, so gilt der Nachweis des Objektes durch die Spardal ImmobilienWelt GmbH als erbracht. Vom Abschluss des Hauptvertrages ist der Spardal ImmobilienWelt GmbH durch den Vertragspartner unverzüglich Mitteilung zu machen. Die Mitarbeiter der Spardal ImmobilienWelt GmbH haben Anspruch auf Anwesenheit bei Abschluss des Hauptvertrages, auf rechtzeitige Terminmitteilung sowie auf eine Vertragsabschrift einschließlich aller Nebenabreden.

§ 6 (Widerrufsrecht für Verbraucher) Handelt es sich bei dem Vertragspartner um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, so hat dieser das Recht, die zum Zustandekommen des Maklervertrages führende Erklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich (zum Beispiel mittels Brief, Fax, E-Mail) gegenüber der Spardal ImmobilienWelt GmbH zu widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der zweiwöchigen Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an die Spardal ImmobilienWelt GmbH. Dabei ist der Widerruf zu richten an:

Spardal ImmobilienWelt GmbH Eilgutstraße 9 90443 Nürnberg Telefon: 0911/24 77 500 Telefax: 0911/24 77 501 E-Mail: zuhaeuse@spardaimmobilienvelt.de

Im Falle eines wirksamen Widerrufs ist der Verbraucher nicht mehr an den Maklervertrag gebunden. Beiderseits empfangene Leistungen sind zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen herauszugeben. Bereits vom Verbraucher erbrachte Zahlungen werden von der Spardal ImmobilienWelt GmbH an ihn zurückerstattet. Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn die Spardal ImmobilienWelt GmbH mit der Ausführung der Dienstleistungen mit der ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers vor Ende der Widerrufsfrist begonnen hat oder der Verbraucher diese selbst veranlasst hat.

§ 7 (Haftung) Schadensersatzansprüche des Vertragspartners aus dem Maklervertrag, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere wegen Verletzung von Pflichten aus dem Schuldverhältnis und aus unerlaubter Handlung, sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit gesetzlich zwingend gehaftet wird, insbesondere in Fällen des Vorsatzes und grober Fahrlässigkeit, bei Verletzung von

Leben, Körper oder Gesundheit, wegen der Übernahme einer Garantie für das Vorhandensein einer Eigenschaft, bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten oder nach dem Produkthaftungsgesetz. Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Vertragspartners ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

§ 8 (Erfüllungsort und Gerichtsstand) Die Geschäftsräume der Sparda ImmobilienWelt GmbH sind für beide Teile Erfüllungsort, wenn der Vertragspartner Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist oder es sich bei ihm um eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlichrechtliches Sondervermögen handelt oder sich sein Wohnsitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland befindet. Das am Erfüllungsort geltende Recht ist maßgebend für alle Rechtsbeziehungen zwischen dem Vertragspartner, der Unternehmer ist, und der Sparda ImmobilienWelt GmbH, und zwar auch dann, wenn der Rechtsstreit im Ausland geführt wird. Ist der Vertragspartner Unternehmer oder handelt es sich bei ihm um eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlichrechtliches Sondervermögen, so kann die Sparda ImmobilienWelt GmbH am Gerichtsstand des Erfüllungsortes klagen und nur an diesem Gerichtsstand verklagt werden. Für das Mahnverfahren ist ausschließlich der allgemeine Gerichtsstand des Antragsstellers (Sparda ImmobilienWelt GmbH) zuständig.

§ 9 (Schlussbestimmung) Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unwirksam sein, so sollen die Geschäftsbedingungen im Übrigen ihre Rechtswirksamkeit behalten. Der Vertragspartner und die Sparda ImmobilienWelt GmbH sind in diesem Falle gehalten, die ungültige oder unwirksame Bestimmung durch eine ähnliche zu ersetzen, welche dem Inhalt der Geschäftsbedingungen und dem daran zum Ausdruck gebrachten Willen weitestgehend entspricht.

Verbraucherinformationen

Nach der EU-Verordnung Nr. 524/2013 über die Online-Streitbeilegung in

Verbraucherangelegenheiten ist für Verbraucher die Möglichkeit vorgesehen, Streitigkeiten mit Unternehmern im Zusammenhang mit Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen außergerichtlich über eine Online-Plattform (OS-Plattform) beizulegen.

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Verbraucher haben die Möglichkeit, diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten zu nutzen. Gesetz über die Alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (VSBG): Das Gesetz gilt für Streitigkeiten über vertragliche Verpflichtungen aus Kauf- oder Dienstleistungsverträgen zwischen Verbraucher und Unternehmen.

Um Ihnen eventuell vergebliche Kosten und Mühen der alternativen Streitbeilegung nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) zu ersparen, klärt unser Unternehmen juristische Streitigkeiten direkt nach dem ordentlichen Gerichtsverfahren. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Sparda ImmobilienWelt GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet:

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung

Littenstraße 10

10179 Berlin

Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter www.ombudsmann-immobilien.net.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Sparda ImmobilienWelt GmbH, Eilgutstraße 9, 90443 Nürnberg, Tel.: 0911 2477 7500, Fax.: , E-Mail: zuhause@spardaimmobilienvelt.de, mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular* versenden, 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 Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags 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.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.