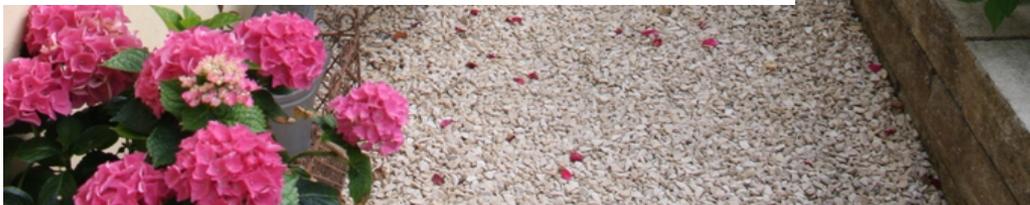




Heilbronn / Donnbronn

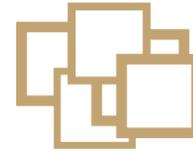
Wohnen wie im Urlaub...
Mediterranes Haus mit Pool



KörperRiem
Immobilien
mehr als vier Wände

KörperRiem Immobilien
Friedrich-Ebert-Anlage 53
69117 Heidelberg

Tel. 06221-7251745
Mob. 0163-2621226
Fax 06221-7251790
E-Mail koerperriem@koerperriem.com
Web www.koerperriem.com



KörperRiem
Immobilien

mehr als vier Wände

Standort

Untergruppenbach/ Donnbronn, mit ca. 7.500 Einwohnern, liegt im Süden des Landkreises Heilbronn, etwa 6 km südöstlich der unmittelbar benachbarten Stadt Heilbronn. Bekannt als Ausflugsziel ist auch die Burg Stettenfels.

In Untergruppenbach/Donnbronn befindet sich ein Kindergarten, eine Grund- und Werksrealschule. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Heilbronn. Es besteht ein guter öffentlicher Nahverkehr.

Wirtschaftlich ist Donnbronn reizvoll aufgrund der direkten Nähe zu mehreren Standorten großer Automotive-Unternehmen wie z. B. Audi (Neckarsulm), Bosch (Abstatt) und GETRAG (Untergruppenbach). Untergruppenbach/Donnbronn befindet sich direkt an der A 81 (Würzburg-Stuttgart-Singen).



KörperRiem
Immobilien
mehr als vier Wände

Beschreibung des Hauses

Das Haus liegt in einem ruhigen Neubaugebiet, in dem Ein- und Zweifamilienhäuser das Umfeld bestimmen.

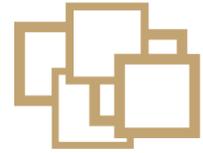
Die private Atmosphäre dieses Objektes ist spürbar durch den großzügigen Eingangsbereich, das offene Wohn-Esszimmer mit Küche und direktem Zugang zum Garten.

Der Pool in Südlage rundet nicht nur die geschmackvolle Gestaltung des Gartens ab, er verschafft im Sommer ein Gefühl von Urlaub und Freiheit.

Alle Schlafräume sowie ein Bad befinden sich im Obergeschoss, welche bis zum Dachgiebel ausgebaut wurden. Auch hier hat man auf besondere Details nicht verzichtet.

Auch im Untergeschoss wurde geschmackvoller Wohnraum und ein Bad geschaffen.

Überzeugen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

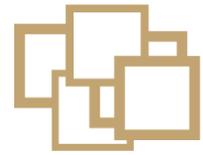


KörperRiem
Immobilien
mehr als vier Wände

oben
Küche



unten
Wohn- Essbereich



KörperRiem
Immobilien
mehr als vier Wände

Deckenstück und schöne Details





Bad
begehbare Dusche / WC / Badewanne



Daten

Baujahr:	2010
Heizung:	Junkers Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Grundstücksfläche:	370 qm
Wohnfläche:	ca. 163 qm
Terrasse:	ca. 44 qm
Frei ab:	Sommer 2016

Kaufpreis: € 590.000,-- provisionsfrei

Ausstattung:

UG:

- 1 Kellerraum mit Laminatfußboden
 - 1 Haushaltsraum mit Waschmaschinenanschluss, Fliesenboden
 - 1 Zimmer mit Bad, Zimmer mit Laminatboden, Bad mit Dusche, WC
- Der komplette Keller wurde mit Stahlbeton ausbetoniert, mit weißer Wanne ausgestattet. Drainage und Isolierung außen.

EG:

- Flur, Gäste-WC, Haushaltsraum bzw. Garderobe, Wohn-Essbereich, offene gemauerte Küche, Theke, von der Küche und dem Wohn-Essbereich Zugang zur Terrasse und Blick auf den Pool, Fußboden komplett mit hellen mediterranen Fliesen verlegt, in der Küche weiß-blaue Fliesen mit alten Ornamenten

OG:

- Flur mit Fliesen verlegt
- 3 Zimmer mit Laminatboden, 1 Zimmer davon mit französischem Balkon und gemauertem Einbauschränk
- Bad mit runder Badewanne, gemauerte Dusche, Bodenfliesen im Holzdielendesign, nach oben offene Räume (giebelhoch).

Besonderheiten:

- Echtholztüren, Klapppläden aus Holz mediterrane Dachziegel, dreifarbig
- Carport für 2 Autos, Pool mit Solarheizung, große Terrasse, teilüberdacht durch Arkaden, Lounge



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

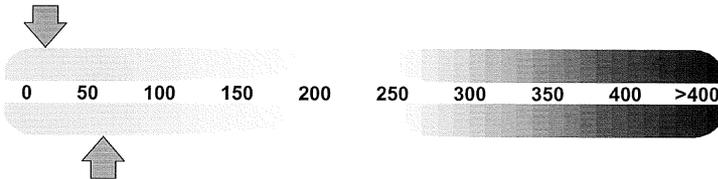
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf CO₂-Emissionen¹⁾

Endenergiebedarf 21,7 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf ("Gesamteffizienz") 58,7 kWh/(m²·a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude-Istwert Q _p 58,7 kWh/(m ² ·a)	Gebäude-Istwert H _T 0,304 W/(m ² ·K)
EnEV-Anforderungswert 107,4 kWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungswert 0,529 W/(m ² ·K)

Endenergiebedarf Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
	44,96	12,50		57,5

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

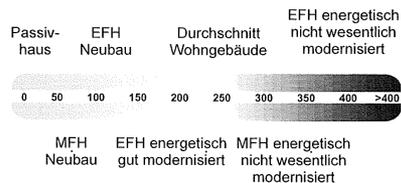
Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



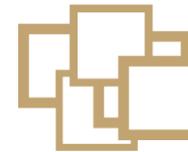
4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) freiwillige Angabe
 3) ggf. einschließlich Kühlung

2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen
 4) EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser



KörperRiem
 Immobilien
mehr als vier Wände



Widerrufsbelehrung für Verbraucher

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 (KörperRiem Immobilien, Beate Körper-Riem, Friedrich-Ebert-Anlage 53, 69117 Heidelberg, Tel: 0163 – 262 1226, Tel: 06221 – 7 25 17 45, <mailto:koerperriem@koerperriem.com>) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

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, 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 Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, 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.

Es liegt eine Erlaubnis nach § 34c Gew.O. vor, erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Heidelberg, Steuer Nr.: DE 292337549.

Heidelberg, den.....

.....
Unterschrift

Geschäftsbedingungen

- Die in unserem Angebot enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, über die Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.
- Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zu Stande kommt. Darauf gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zu Stande gekommen ist.

Unsere Nachweise sind freibleibend, Zwischenverkauf und –vermietung bzw. –verpachtung sind vorbehalten.

- Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so sind Sie und unser Auftraggeber verpflichtet, uns Schadenersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.

- Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich nach Angebotszusendung unter Offenlegung der Informationsquelle schriftlich mitzuteilen, da sonst der Nachweis als erbracht gilt.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die über uns erlangte Vorkennntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich des Objektes abzulehnen.

- Durch uns vermittelte Neubauobjekte sind für den Käufer provisionsfrei.

Die Provision für Nachweis oder Vermittlung von Gebrauchtoobjekten ist im jeweiligen Objekt-Exposé dargestellt.

Die Provision für Nachweis oder Vermittlung bei Vermietung bzw. Verpachtung von Objekten jeglicher Art ist im jeweiligen Objekt-Exposé dargestellt.

Die Provision ist mit der notariellen Beurkundung bzw. Miet-, -Pachtvertragsunterzeichnung zur Zahlung fällig.

Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die von unserem Angebot abweichen, oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird, schließlich, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zu Stande kommen. Der Provisionsanspruch entsteht z.B. auch bei Kauf statt Miete und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf, wie auch beim Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittvorbehalts des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet.

Unser Provisionsanspruch für den Objektnachweis bzw. die Objektvermittlung erlischt nicht vor Ablauf von 2 Jahren nach Angebotszusendung, mit bzw. Auftragsende, mit Fälligkeit spätestens bei Kaufvertragsabschluss.

Innenbesichtigungen von Gebäuden sind nur in unserer Begleitung zulässig.

Wir sind berechtigt als Vermittler auch für unseren Auftraggeber als Makler tätig zu sein.

Änderungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist im Rahmen des Zulässigen unser Geschäftssitz.