

Gemäß unseren umseitig abgedruckten Allgemeinen Geschäftsbedingungen weisen wir Ihnen das nachstehend bezeichnete Objekt nach:

Idyllisches Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück im Landhausstil, in einem ruhigen und zentralgelegenen Wohngebiet

Eigentümer: K.H. B
Lage der Immobilie: 26188 Edewecht,
Grundstücksgröße: 735 m²
Wohn-/Nutzfläche: 147 m² / 81 m² Zimmer: 4/5 KDB, Teilkeller, Garage für 2 KFZ
Baujahr: 1986 ständig renoviert, kein Reparaturstau
Kaufpreis: € 395.000,-- mehrwertsteuerfreier Erwerb.



Das stilvolle Einfamilienhaus liegt in einer Sackgasse in einem ruhigen Wohngebiet, angrenzend an den beliebten Kur- und Ferienort Bad Zwischenahn sowie vor den Toren Oldenburgs. Sie wohnen hier, wo andere Urlaub machen in der beschaulichen Gemeinde Edewecht.! Der große, nicht einsehbare Garten liegt in optimaler Süd-West-Ausrichtung und lädt zum entspannten relaxen ein. In wenigen Gehminuten erreichen Sie ein Einkaufszentrum, die

Bushaltestelle, Kindergarten und Grundschule. Diverse Ärzte, mehrere Discounter und unterschiedliche Freizeiteinrichtungen finden Sie selbstverständlich auch vor Ort in der Einkaufsstadt Edewecht. Bad Zwischenahn mit seinen Kuranlagen und dem Zwischenahner Meer liegt nur 7 Kilometer entfernt, das Oldenburger Stadtzentrum mit seiner Gastroszene und seinem hochwertigem kulturellem Angebot nur ca. 12 Kilometer.

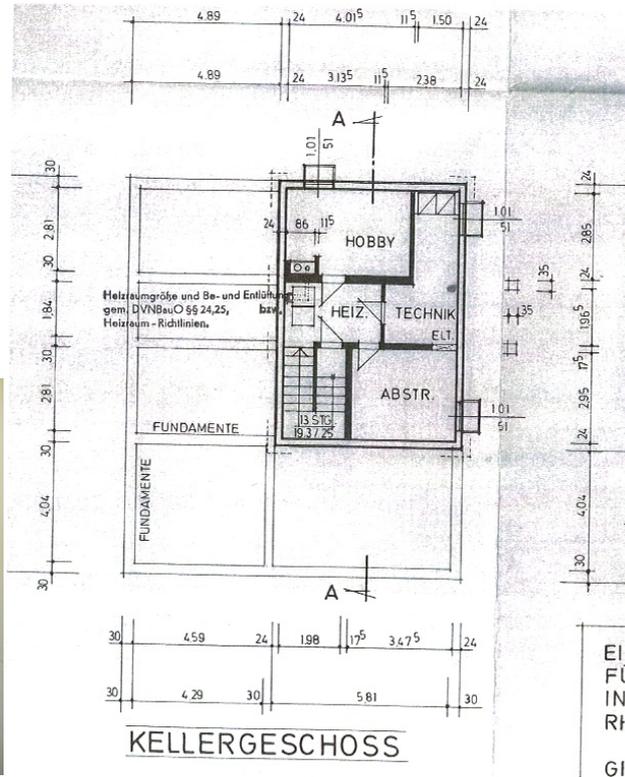


Die Innenräume:

Durch die verglaste Hauseingangstüre betreten Sie die Diele/Windfang. Auf der rechten Seite befindet sich die Gästetoilette mit bodentiefer Dusche. Linksseitig befindet sich ein Gäste-/ Kinderzimmer. Nach einer weiteren verglasten Türe betreten sie das Wohn-Esszimmer, welches komplett gefliest ist und über einen offenen Stahlkamin verfügt. Angegliedert ist der Küchen-trackt mit Einbauküche. Hinter der Diele befindet sich links die offene Holzterrappe zum Keller sowie zum Obergeschoss. Geradeaus blicken Sie durch Panorama-Schiebefenster in den herrlich angelegten, fast uneinsehbaren Garten.



Wenn Sie vom Wohnzimmer aus die Stufen nach unten gehen, erreichen Sie den Teilkeller mit Hobbyraum, Vorratsraum, Haus-technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie die Gasheizung aus dem Jahre 2009.



Über die nach oben führenden Holzstufen-Treppe gelangen Sie in die 1. Etage, teilweise mit Schrägen und sichtbaren Holzbalken.

Rechter Hand befindet sich ein Arbeits-/ Kinderzimmer sowie das Bad mit Wanne und bodentiefer Dusche. Ein kleiner Abstellraum befindet sich am Ende des Flures.

Linksseitig wurde aus dem Kinder- und dem Schlafzimmer ein großer Schlaf- und Ankleideraum mit Einbauschränken, da man die Zwischenwand entfernt hat. Eine Trennwand lässt sich aber jederzeit wieder einziehen um ein weiteres z.B. Kinderzimmer zu integrieren.

Vorgelagert ist dem Schlafzimmer ein großzügiger überdachter Sonnenbalkon.



Das Einfamilienhaus bringt alles mit, was ein familiäres Zusammenleben fördert. Auch bietet es die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu kombinieren. Die Aussenfassade ist verklínkelt und der Eingangsbereich wirkt einladend. Eine Garage für 2 Fahrzeuge (hintereinander) sowie Parkflächen vor dem Haus kompletieren diese wohlfühl Oase. Geniessen Sie also die niedersächsische Gelassenheit und das urbane Leben der Nachbargemeinden Oldenburg und Bad Zwischenahn. Für Ruhrgebietler, Sie werden hier viele nette Nachbarn haben, die auch von NRW hier hin gezogen sind.



- Auf einen Blick:**
- Massivbauweise mit zweischaligem Außenmauerwerk
 - Außenwand verklindert mit Fachwerk
 - Holzbalkenzwischendecke mit sichtbarem Ständerwerk
 - Teilunterkellert: Heizungsraum, Waschmaschinenraum
 - obere Räume bis in Firsthöhe offen gestaltet
 - großzügig überdachter Balkon
 - Mahagoni Hartholzfenster, neu weiss gestrichen, Iso
 - Holzeingangstüranlage sowie Flügeltüre zwischen Windfang und Eingangsflur mit großflächigen Glaselementen
 - Innentreppe ins OG als offene Holzterasse
 - Gas-Brennwertheizgerät Viessmann, Baujahr 2012 mit Warmwasserspeicher
 - Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Bad im OG
 - Kaminofen im Wohn-/Essbereich
 - Einbauküche mit blauer Front
 - Kabel/TV-Anschluss
 - Integrierter Garagenbereich unter dem Hausdach für 2 Fahrzeuge (hintereinander), ev. zusätzlicher Wohnbereich
 - Stilvolles Gartengrundstück, gepflegt, nicht einsehbar, in Süd-Ausrichtung
 - Aufwendig gestalteter Bereich vor dem Haus mit Parkfläche

Energiekennwert: Energieverbrauchsausweis wird nach Erstellung ausgehändigt.
Verbrauchsausweis: E 143,4 kWh (m²*a, Gasheizung, Bj.2012)
vom 20.07.2022

Übergabedatum: Ende 2024

Kaufpreis €: € 395.000,-- incl. Einbaumöbel

Besonderes: Bei Interesse können einige besondere Einrichtungsgegenstände separat erworben werden.

Käuferprovision: 3,57 % vom Kaufpreis

Service/Kontakt: Haben wir Ihr Interesse geweckt? Besichtigungstermine, die wir selbstverständlich gern ermöglichen, bitten wir rechtzeitig vorab ausschließlich mit unserem Hause abzustimmen! Beachten Sie bitte auch in einer Verkaufsphase die Privatsphäre der Bewohner! Auch für weitere Detailinformationen sowie für eine fachliche Beratung im Zusammenhang mit einem evtl. Erwerb dieser Immobilie stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie unser Wissen, unsere Erfahrung und unseren Service.
H.J.K.Immobilien Dr. H.-Jürgen Korbmacher , Am Kronenkamp 11
26188 Edewecht , Tel 04405-91 777 77, Fax 04405- 91 777 75 oder
hjk@immobilien-hjk.de <https://www.immobilien-ammerland.com/>

Dieses Exposé gilt als Objektnachweis gem. unseren Geschäftsbedingungen. Die Angaben wurden uns vom Eigentümer/Verkäufer/Vermittler zur Verfügung gestellt. Eine Gewährleistung für die Angaben von unserer Seite kann nicht übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Es gilt unsere AGB. Unser Provisionsanspruch entsteht bei Zustandekommen eines rechtswirksamen Kauf-/Miet- oder Pachtvertrages. Immobilien Jürgen Korbmacher. Hinweis gem.DSGVO: Ihre Daten werden bei uns zum Zwecke der Übermittlung von Angeboten und Exposés und der Übermittlung von Informationen gespeichert und verarbeitet. Wir garantieren Ihnen, dass Ihre Angaben nicht an unberechtigte Dritte weitergegeben werden. Sie können Ihre Einwilligung zur Speicherung und Verarbeitung Ihrer Daten jederzeit ohne Angabe von Gründen formlos per E-Mail widerrufen. Pflichtangaben gem. GmbHG §35a Abs.1: H.J.K. Immobilien H.-Jürgen Korbmacher, Am Kronenkamp 11, 26188 Edewecht, Tel. 04405-91 777 77, hjk@immobilien-hjk.de Gewerbeamt: Kreis Westerstede. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§356 Abs.4 BGB)

Nachweis- und Vermittlungsgebühr

Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühren in Höhe von 3,0 % des Kaufpreises zzgl. 19 % Mehrwertsteuer auf diese Gebühr (= 3,57 % inkl. MwSt.) werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig. Diese Gebühren sind vom Käufer zu tragen. Mit Annahme unseres Immobilienangebotes wird im Erfolgsfall der Käufer unserer Firma gegenüber provisionspflichtig.
Hinweis

Verbraucherwiderrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen – Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 2 Abs. 2 S. 2 EGBGB

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: H.J.K. Immobilien Dr. H.-Jürgen Korbmacher, Am Kronenkamp 11 · 26188 Edewecht Tel.: 04405/91 777- 77 · Fax: 04405/91 777-75 · E-Mail: hjk@immobilien-hjk.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax 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, 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 zurückzahlen, 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.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Allgemein

Alle Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, eine Zwischenvermietung bzw. -verpachtung bleibt vorbehalten. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Grundlage für den Geschäftsverkehr zwischen H.J.K. Immobilien und unseren Kunden.

§2 Weitergabe an Dritte

Der Auftraggeber verpflichtet sich, Angebote und Mitteilungen sowie Objektunterlagen inkl. unserer Objektnachweise vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung von H.J.K. Immobilien erfolgen. Schuldhaftes Zuwiderhandlungen können den Weitergebenden z. B. im Falle eines rechtswirksamen Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zu Schadenersatzzahlungen verpflichten.

§3 Datenschutz

Zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen ist H.J.K. Immobilien befugt, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers unter Berücksichtigung der Art. 6-11 DSGVO zu verarbeiten. Gleichfalls verpflichtet sich der Auftraggeber, Angebote und Mitteilungen von H.J.K. Immobilien auf jeden Fall vertraulich zu behandeln und diese nicht ohne deren schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben.

§4 Haftungsbeschränkung

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zu unserem Immobilienangebot wird trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr übernommen. Es obliegt unseren Kunden, Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit zu überprüfen. Eine Haftung bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder die schuldhafte Verletzung einer Kardinalpflicht bleiben hiervon ausgenommen.

§5 Provisionsanspruch

Die Nachweis- und Vermittlungsgebühr wird im Verkäufer-/Vermieter-Alleinauftrag mit dem Auftraggeber vereinbart und richtet sich nach den Vorschriften des BGB. Bei Vereinbarung einer Nachweis-/Vermittlungsgebühr durch den Endverbraucher ist die Provisionsangabe im Exposé maßgeblich. Die schriftliche Vereinbarung erfolgt durch die Provisionsvereinbarung bzw. Vertragsannahme. Mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages (Kauf-/Mietvertrag) gilt die Provision als verdient und ist zahlbar mit Abschluss des Vertrages. Nach Ablauf des Maklervertrages ist die Nachweis- oder Vermittlungsgebühr vom Auftraggeber zahlbar, soweit es sich bei dem Mieter bzw. Käufer um unsere nachgewiesenen Kunden handelt. Handelt es sich bei Vertragsabschluss um einen Mietvertrag mit Endverbrauchern als Mieter, ist die Provision zahlbar vom Auftraggeber. Alle Gebühren und die Mehrwertsteuer werden grundsätzlich vom Käufer oder Pächter getragen bzw. aufgrund gesetzlicher Bestimmungen aufgeteilt.

§6 Verjährungsfrist

Wird uns ein gebührenpflichtiger Abschluss nicht mitgeteilt, dann beginnt die Verjährungsfrist hinsichtlich unseres Gebührenanspruchs erst mit dem Ablauf des Jahres zu laufen, in dem wir von dem Abschluss Kenntnis erhalten. Dieses gilt auch dann, wenn der Auftraggeber irrtümlich den Abschluss für nicht gebührenpflichtig hielt.

§7 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand ist Westerstede vereinbart.

§8 Gebühren für sonstige Dienstleistungen

- a) Anfertigung von Mietverträgen über Wohnraum: 75,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer
- b) Anfertigung von Mietverträgen über gewerbliche Räume: 150,00 € zzgl. ges. MWSt.
- c) Immobilienbewertung: 750,00 € zzgl. Mehrwertsteuer, Mindestgebühr; bei aufwändigeren Bewertungen wird der Mehraufwand gesondert in Rechnung gestellt. Eine abweichende Gebühr wird im Vorfeld festgelegt

§9 Ombudsmann

Verbraucherinformation:

Online-Streitbelegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbelegung (OS) bereit, die Sie hier finden:

Kontakt Europäische Verbraucherschlichtung

Verbraucherinformationen zur Schlichtungsstelle:

Ombudsmann Immobilien im IVD

Wolfgang Ball

– Ombudsstelle –

Littenstraße 10, 10179 Berlin

Fax: 030 / 27572678

Email: info@ombudsmann-immobilien.net

www.ombudsmann-immobilien.net

Informationspflicht nach § 36 VSBG: Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>. **Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO** Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

§10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll gem. § 306 (2) BGB durch die gesetzliche Regelung ersetzt werden, sofern das weitere Festhalten an dem Vertrag keine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellt