

---

# Helle Erdgeschoss/Hochparterre Wohnung in zentraler Lage - Fußbodenheizung, Balkon und EBK

Erdgeschosswohnung / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

---

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 129302719#OpyuW  
Adresse: DE-96450 Coburg  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: 155.000,00 EUR  
Hausgeld: ca. 243,00 EUR  
Courtage / Provision: 2,38  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 2  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Schlafzimmer: 1

### 1.4. Ausstattung

Etage: 1  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Befeuerung: Gas  
Bodenbelag: Laminat  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne  
barrierefrei: ja  
Personenaufzug: ja

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1970  
Zustandsart: modernisiert  
Sanierungsjahr: 2020

## 1.6. Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
vermietet:	ja
Stand vom:	13.02.2024

## 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

## 1.8. Beschreibung im Detail

Helle und gepflegte Wohnung mit zwei Zimmern auf ca. 55 qm

Die Wohnung verfügt über ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne.

Besonders hervorzuheben sind die direkten Zugänge zum Balkon, sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus.

Zur Balkonseite hin ist alles komplett aus bodentiefen Fenstern und Glastüren.

Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Sie wurde 2020 komplett neu verputzt und über die Jahre davor ständig modernisiert. Zuletzt wurden neue Zimmertüren eingebaut.

Ein Kellerraum, Fahrradkeller und zusätzlicher Kinderwagenabstellraum stehen zudem auch zur Verfügung

Öffentlicher Parkplätze finden Sie in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

Die Wohnung ist zurzeit vermietet und eignet sich als Altersvorsorge/Kapitalanlage, kann aber nach Absprache auch für die Eigennutzung erworben werden. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 700,00 € Warmmiete (500,00 € Grundmiete + 200,00 € Nebenkosten-Vorauszahlungen).

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Gelegenheit.

### **1.9. Beschreibung der Lage**

Das Objekt befindet sich in Coburg. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In näherer Umgebung finden Sie einige Supermärkte, zwei Bäckereien, zwei Restaurants und einen Arzt. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Blumenläden, ein Modegeschäft und eine Apotheke sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie außerdem mehrere Kindergärten. Interessante Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Abendgestaltungsangebot gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

- Wohn- und Schlafzimmer mit Zugang zur Balkon
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Elektro-Geräten
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum im Keller

### **1.11. Details zur Provision**

Die Käufer-Courtage in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden und/oder Nachweisenden, Lenting Homes e. K. erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer.

### **1.12. Weitere Informationen**

Sie haben noch keine Finanzierung, wünschen ein Vergleichsangebot oder benötigen Unterstützung in dieser Angelegenheit? - Sprechen Sie uns an. - Wir vermitteln Ihnen einen kompetenten Ansprechpartner, der ein auf Ihre Verhältnisse abgestimmtes unverbindliches Angebot mit Top-Konditionen ausarbeitet

## 2. Galerie



6Wohnzimmer



8Wohnzimmer



10Küche



2Flur



5Bad



13Balkon



Grundriss-01



Lenting Homes e. K.  
Maarten Lenting  
Mühlwiesenweg 12, DE-96472 Rödental, Deutschland

---

### 3. Web-Links

---

#### 3.1. 360° Rundgang

[lenting-homes.de/downloads/360](http://lenting-homes.de/downloads/360)



Lenting Homes e. K.  
Maarten Lenting  
Mühlwiesenweg 12, DE-96472 Rödental, Deutschland

---

## 4. Agentur

---

### 4.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Lenting Homes e. K.
<b>Adresse:</b>	Mühlwiesenweg 12 DE-96472 Rödental Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO erteilt durch:  IHK für München und Oberbayern Max-Joseph-Straße 2 80333 München
<b>Handelsregister:</b>	Handelsregister: HRA 5299 Registergericht: Amtsgericht Coburg
<b>Webseite:</b>	lenting-homes.de

### 4.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Maarten Lenting
<b>Telefon:</b>	+49 9563 7580226
<b>Mobiltelefon:</b>	+49 1573 3734554
<b>E-Mail:</b>	info@lenting-homes.de

## 5. Allgemeine Geschäftsbedingungen

---

Allgemeine Geschäftsbedingungen von Lenting Homes e. K.

1 Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Lenting Homes e. K. und Kunde als Verbraucher, mit der Intention der Vermittlung von Verträgen über Grundstücke und Immobilien sowie gewerbliche Räume

### 1.1. Wirksames Zustandekommen eines Maklervertrags

Mit der Anforderung oder in Kenntnisnahme eines Exposés in Kenntnis unserer Provisionserwartung kommt zwischen dem Empfänger (Maklerkunde) und der Lenting Homes e. K. ein provisionspflichtiger Maklervertrag über das angebotene Objekt zustande, dessen Bestandteil diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind und die hiermit vom Maklerkunden anerkannt werden.

### 1.2. Vertraulichkeit der Angebote, Weitergabeverbot

Die von der Lenting Homes e. K. übersandten Angebote und Informationen, insbesondere Exposés und deren Inhalte sind vertraulich und nur für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung der Lenting Homes e. K. untersagt. Verstößt der Maklerkunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Maklerkunde zur Übernahme dieser Zahlung in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen als Schadenersatz. Der Nachweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, bleibt dem Maklerkunden vorbehalten. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt davon unberührt.

### 1.3. Entstehen des Provisionsanspruchs

Die Bekanntgabe (=Nachweis) der Objektadresse und/oder des Anbieters geschieht unter ausdrücklichem Hinweis auf die Provisionsforderung im Falle des Ankaufs oder einer Anmietung. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag bezüglich des von uns benannten Objekts zustande gekommen ist. Hierbei genügt kausaler Zusammenhang unserer Maklertätigkeit. Wird der Hauptvertrag zu anderen als zu den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, solange das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Provisionsanspruch entsteht also insbesondere bei Kauf statt Miete, Erwerb von Gesellschaftsanteilen statt Objekten und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete. Ein Provisionsanspruch der Lenting Homes e. K. besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt dabei vor, wenn eine Erweiterung oder Veränderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

#### 1.4. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Kaufvertrags/Mietvertrags fällig. Die Provision ist zahlbar nach Rechnungsstellung. Lenting Homes e. K. hat das Recht, beim Abschluss des Hauptvertrags anwesend zu sein. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrags ohne die Teilnahme der Lenting Homes e. K., so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrags und die Bemessungsgrundlage des Provisionsanspruchs zu erteilen.

#### 1.5. Höhe der Provision

Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis bzw. dem Gesamtmietpreis. Sofern nicht im Exposé ausdrücklich anders angegeben oder schriftlich vereinbart ist, beträgt die Provision 1,75 % vom wirtschaftlichen Kaufpreis jeweils für Käufer und Verkäufer bzw. 1,19 Monatsmieten für den Vermieter bei Kaltmieten ab 1.000,00 EUR bzw. 1.190,- EUR für den Vermieter bei Kaltmieten zwischen 500,00 und 1.000,00 EUR bzw. 595,- € für den Vermieter bei Kaltmieten unter 500,00 EUR bzw. 1,19 Monatsmieten für den Mieter, sofern Lenting Homes e. K. ausschließlich wegen des Vermittlungsauftrages mit diesem vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten (sog. Bestellerprinzip)

#### 1.6. Doppeltätigkeit

Lenting Homes e. K. ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer/Vermieter) entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Bei Doppeltätigkeit sind wir zur Unparteilichkeit verpflichtet.

#### 1.7. Haftungsbegrenzung

Die Haftung für fahrlässiges Verhalten ist ausgeschlossen. Dieses gilt nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht oder dem Fehlen einer garantierten bestimmten Eigenschaften beruht.

#### 1.8. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Kaufleute nach dem HGB ist Coburg. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 12 ff. ZPO.

#### 1.9. Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. per Brief, Fax oder E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 §2 i.V.m. §1 Absatz 1 und 2 EGBGB.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Lenting Homes e. K.  
Maarten Lenting  
Mühlwiesenweg 12



96472 Rödental

Tel. 09563-7580226

Fax. 09563-7580227

Mail: [info@lenting-homes.de](mailto:info@lenting-homes.de)

Besondere Hinweise: Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

#### 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 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.

#### 1.10. Informationspflicht nach VSBG

Lenting Homes e. K. ist nicht verpflichtet und nicht bereit, im Fall einer sich aus einem Vertragsverhältnis mit einem Verbraucher ergebenden oder sich darauf beziehenden Streitigkeit vor Klageerhebung ein Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach den Bestimmungen des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) durchzuführen.

#### 1.11. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Unwirksame Bestimmungen sollen zwischen den Parteien durch Regelungen ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommen und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider laufen.