

---

# Freistehendes unterkellertes Zweifamilienhaus mit Garten

Zweifamilienhaus / Kauf

---

## 1. Allgemeine Informationen

---

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 129302748#OpyuW  
Adresse: DE-96279 Weidhausen  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: 255.000,00 EUR  
Courtage / Provision: 2,98  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 5  
Anzahl Badezimmer: 2  
Anzahl Schlafzimmer: 6  
Grundstücksfläche: ca. 950 m<sup>2</sup>

### 1.4. Ausstattung

Gesamtetagenzahl: 2  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Gas

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1991

### 1.6. Verwaltung

Nutzungsart: Wohnen  
Stand vom: 10.07.2023

### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: E  
Art des Energieausweises: nach Verbrauch  
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 163,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

## 1.8. Beschreibung im Detail

Wir freuen uns, Ihnen diese einladende Immobilie aus dem Baujahr 1991 präsentieren zu dürfen. Auf einem großzügigen Grundstück von 950 Quadratmetern erwartet Sie ein gemütliches Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von 160 Quadratmetern. Die Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und gemütliches Zuhause benötigen.

**Erdgeschoss:** Der Eingangsbereich führt Sie in ein großzügiges, offenes Wohn- und Esszimmer mit Erker sowie einer Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten. Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über 1 Schlafzimmer und 2 weitere Räume, die sich ideal als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum nutzen lassen. Angrenzend zum Schlafzimmer befindet sich ein Tageslichtbad mit einer Wanne und einer Dusche.

**Obergeschoss:** Hier erwarten Sie zwei weitere Räume, die flexibel genutzt werden können und direkten Zugang zum Balkon haben. Ein Durchgangszimmer bietet Ihnen die Möglichkeit, durch den einfachen Einbau einer Trockenbauwand ein weiteres Zimmer zu schaffen. Ein zweites Tageslichtbad mit Wanne und Dusche steht hier ebenfalls zur Verfügung.

Die Zwischendecke zum geräumigen Dachboden ist bereits gut gedämmt und bietet zusätzlichen Lagerplatz.

**Kellergeschoss:** Der überwiegend geflieste Bereich beeindruckt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer Installation für eine Sauna finden Sie hier eine Werkstatt, einen Heizungsraum, eine Waschküche und einen Vorratsraum. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, direkt vom Keller aus in den Garten zu gelangen.



Außenbereich: Der Garten umgibt das Haus, und eine angelegte Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Sie ist direkt vom Wohnbereich aus erreichbar. Ein Gewächshaus und ein Beerengarten ermöglichen den Anbau eigener Früchte und Gemüse. Für gesellige Grillabende steht ein Grillhaus mit einem separaten Brotbackofen zur Verfügung. Der Baumbestand spendet angenehmen Schatten, während die Rasenfläche und die Spielgeräte für Kinder zum Spielen und Toben einladen. Eine voll ausgebaute Gerätehütte/Kleintierstall, die neu und unbenutzt ist, bietet zusätzlichen Stauraum. Das angrenzende Eisengestell ermöglicht Ihnen zudem weitere Ausbaumöglichkeiten nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Weitere Annehmlichkeiten: Große Garage und ausreichend Stellplätze

Der Balkon im Obergeschoss benötigt einige kleinere Instandhaltungsarbeiten aufgrund einiger aufgeplatzter Fliesen.

Die Eigentümer würden sich über die Übernahme des Aquariums sehr freuen! Es benötigt aufgrund seiner besonderen "Bauweise" lediglich regelmäßig frisches Wasser und ansonsten keine Reinigung.

## **1.9. Beschreibung der Lage**

Weidhausen selbst liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft Oberfrankens. Umgeben von sanften Hügeln, grünen Wiesen und Wäldern, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und erholsame Naturerlebnisse. Wanderwege und Radwege laden dazu ein, die schöne Landschaft zu erkunden und die frische Luft zu genießen.

Die Infrastruktur in Weidhausen ist gut ausgebaut, mit Geschäften, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Die Autobahn ist in kurzer Entfernung erreichbar, was Pendeln in umliegende Städte erleichtert. Gleichzeitig bietet die ländliche Lage eine angenehme Ruhe und ein entspanntes Lebensgefühl fernab des Stadtlärms.

## **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Erdgeschoss: 4 Zimmer - Einbauküche - Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Obergeschoss: 2 Zimmer - Balkon - Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Kellergeschoss: 3 Räume - Waschküche - Technikraum

Außenbereich: Angelegte Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich - Geräumige Garage und ausreichend Stellplätze - Grillhaus mit Brotbackofen - Voll ausgebaute Gerätehütte/Kleintierstall - Direkter Zugang vom Keller zum Garten -

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

Die Käufer-Courtage in Höhe von 2,98 % (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.

## 2. Galerie

---



Seitenansicht



Hütte&Hühnerstall



Wohnzimmer



Erker



Miele Küchengeräte



Gang zu Bad und Zimmer



Bad EG



Gäste WC



Schlafzimer EG



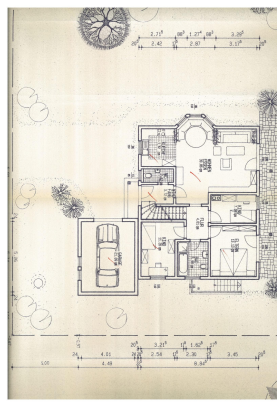
Kinderzimmer



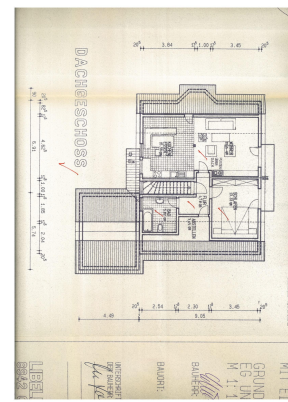
Bad OG



Garten II



GRUNDRISSE\_EG



GRUNDRISSE\_OG



### 3. Agentur

---

#### 3.1. 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

#### 3.2. 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

## 4. 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.