

---

# Elegantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Einfamilienhaus / Kauf

---

## 1. Allgemeine Informationen

---

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 129302765#OpyuW  
Adresse: DE-96472 Rödental  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: 420.000,00 EUR  
Courtage / Provision: 2,98  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 213 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 10  
Anzahl Badezimmer: 3  
Anzahl Schlafzimmer: 5  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 790 m<sup>2</sup>

### 1.4. Ausstattung

Befeuерung: Gas  
Küche: Einbauküche  
weitere Räume: Gäste-WC  
barrierefrei: nein  
Keller: ja  
unterkellert: ja

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1978

### 1.6. Verwaltung

Nutzungsart: Wohnen  
verfügbar ab: Mitte 2024  
Stand vom: 08.01.2024

## 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
erstellt am:	29.12.2023
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 135,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

## 1.8. Beschreibung im Detail

Anwesen in begehrter Lage in Rödental

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer äußerst begehrten Lage in Rödental und bietet sehr viel Komfort, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Es handelt sich um ein vollunterkellertes Einfamilienhaus, das durch seine architektonische Gestaltung und Ausstattung besticht.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss bildet eine Garderobe mit ausreichend Stauraum sowie ein Gäste-WC den Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Links und rechts davon befinden sich die Küche mit Speisekammer sowie ein Büro und ein weiteres Zimmer. Ein separater Flur führt Sie zum Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer. Das Wohnzimmer, welches durch drei Stufen abgesenkt ist, besticht durch eine helle, großflächige Fensterfront, einen Zugang zur Terrasse und einem fest gemauerten Kamin.

Dachgeschoss:

Über die Treppe im Erdgeschoss erreichen Sie das großzügig ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwarten Sie zwei weitere Zimmer sowie eine große und eine kleine Abstellkammer und ein zweites Badezimmer. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht die Exklusivität dieses Bereichs und verleiht den Räumlichkeiten eine ansprechende Atmosphäre.

Kellerbereich:



Der vollunterkellerte Bereich ist separat oder auch über die innenliegende Treppe zugänglich. Ein Teil des Kellers fungiert gleichzeitig als eigenständige Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, einem Wohn- und Esszimmer sowie Küche und Badezimmer. Der Kellerbereich beherbergt neben der Einliegerwohnung auch Wasch- und Lagerräume für den gesamten Haushalt. Diese Funktionalität gewährleistet eine optimale Nutzung des Raumangebots und eine klare Strukturierung der Wohnfläche.

Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie die begehrte Lage machen dieses Anwesen zu einer einzigartigen Immobilie, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Ein idealer Ort für anspruchsvolles Wohnen und Lebensqualität in Rödental. Es sind bei Bedarf Modernisierungsarbeiten in Form von Schönheitskorrekturen durchzuführen um sich ein individuelles Zuhause zu kreieren.

## **1.9. Beschreibung der Lage**

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Mönchröden in Rödental, eine Stadt im oberfränkischen Landkreis Coburg mit rund 13.000 Einwohnern und liegt zirka sieben Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum Coburgs an der Bayerischen Porzellanstraße.

Bildungseinrichtungen:

In Rödental gibt es eine Mittelschule in Oeslau, sowie je eine Grundschule in Einberg, Mönchröden und Oeslau.

Im Stadtgebiet sind insgesamt acht Kindergärten (davon ein Kinderhort) verteilt.

Sozialeinrichtungen:

Die örtliche Jugendpflege ist in der Domäne Oeslau ansässig, im sogenannten Jugendhaus Domäne.

Am Mönchrödener Weinberg gibt es ein Jugendfreizeitzentrum des Kreisjugendring Coburg zum Übernachten von kleineren Gruppen. Außerdem gibt es ein Jugendheim der SG Rödental in Weißenbrunn vorm Wald, die sogenannte SG-Hütte.

Es gibt u. a. ein Seniorenzentrum der AWO und eine Seniorenresidenz, welche beide im Stadtzentrum gelegen sind.

Gesundheitseinrichtungen:

Mehrere Hausarzt- und Facharztpraxen sind am und in der Nähe des Bürgerplatzes, aber auch im weiteren Stadtgebiet, verteilt. Des Weiteren gibt es drei Apotheken in relativ zentraler Lage.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Neustadt bei Coburg und in Coburg mit dem Klinikum Coburg. Beide Krankenhäuser gehören zu den Regiomed-Kliniken. Außerdem gibt es in Rödental an verschiedenen Standorten Defibrillatoren von ASB und BRK.

Die Integrierte Leitstelle Coburg, mit Sitz in Ebersdorf bei Coburg ist zuständig für sämtliche Rettungseinsätze, insbesondere den Notarztdienst, Vermittlung des Krankenwagens sowie Alarmierung der Feuerwehr.

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

Fenster wurden durch den Austausch neuer Isolierglasscheiben auf den neusten Stand gebracht

Dach, Elektrik und Heizung müssen nicht ausgetauscht werden

Einliegerwohnung

Garage

Gäste-WC + 3 Tageslicht-Badezimmer

### **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

---



Aussen-Vorne



Windfang



EG-Esszimmer



EG-Wohnen



EG-Balkon



EG-Wohnzimmer



EG-Zimmer II



EG-Zimmer III





EG-Küche



EG-Küche II



EG-Flur zum Schlafbereich



EG-Zimmer I



EG-Badezimmer



OG-Flur



OG-Zimmer I



OG-Zimmer II



OG-Zimmer III



OG-Balkon



OG-Bad



Einliegerwohnung-Souterrain-  
Wohnzimmer



Einliegerwohnung-Souterrain



Einliegerwohnung-Souterrain-  
Schlafzimmer



Einliegerwohnung-Souterrain-  
Duschbad



Aussen-Hinten-Souterrainwohnung



Aussen-Seitlich-Rechts



Aussen-Seitenansicht





Garten



Aussen





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

---

### 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>	Sarah Lenting
<b>Telefon:</b>	+49 9563 7580226
<b>Mobiltelefon:</b>	+49 1578 7457769
<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



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

---

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.