



## **Immobilienzentrum Sächsische Schweiz - eine Kooperation der Volksbank Pirna eG mit der GEVA Unternehmensgruppe GmbH**

Die Sächsische Schweiz zählt zu den atemberaubendsten Landschaften Deutschlands. Mit ihrer spannenden Geschichte und der Vielfalt ihrer Einwohner hat dieses Gebiet einen Charakter entwickelt, der unverwechselbar ist. Daher empfinden wir es als großes Glück, etwas tun zu dürfen, was viele gern machen würden: In der Sächsischen Schweiz ein neues zu Hause zu finden – für Sie!

Wir wissen, dass die Investition in eine Immobilie für viele Anleger die größte Kapitalanlageentscheidung des Lebens ist und Vertrauen erfordert. Genau deshalb unterstützen wir Sie von der ersten Überlegung bis zur Schlüsselübergabe. Ob Kauf, Verkauf, Wertermittlung, Versicherung, Finanzierung oder Vertragsgestaltung – bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand.

Die Volksbank Pirna mit ihrem Hauptsitz in der Sächsischen Schweiz kennt die Bedürfnisse und Belange Ihrer Kunden und entwickelt darauf abgestimmt passende Finanzlösungen. Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH vermittelt seit über 25 Jahren erfolgreich Immobilien aller Art und ist einer der innovativsten Immobilienmakler der Region. Durch die Bündelung dieser Kompetenzen und unseren umfangreichen Service stellen wir sicher, für Sie die richtige Immobilie bzw. den richtigen Käufer, Vermieter oder Mieter und die optimale Finanzlösung zu finden.

Denn wir wollen, dass Ihr Vertrauen in uns belohnt wird – mit einem Zuhause, das Sie ein Leben lang lieben können.



## VERKAUF

3 - Raumwohnungen als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung!



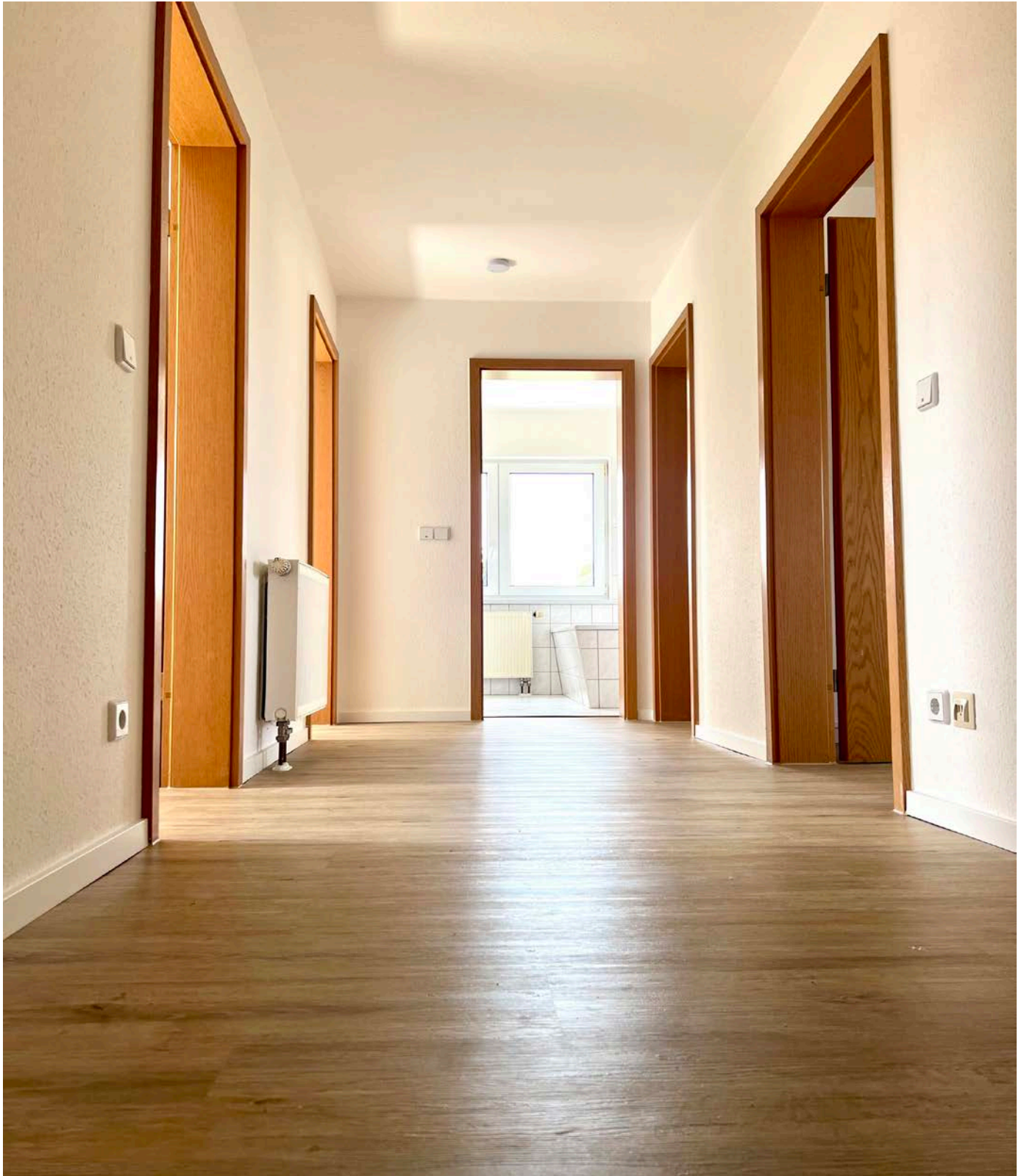
## Wohnzimmer



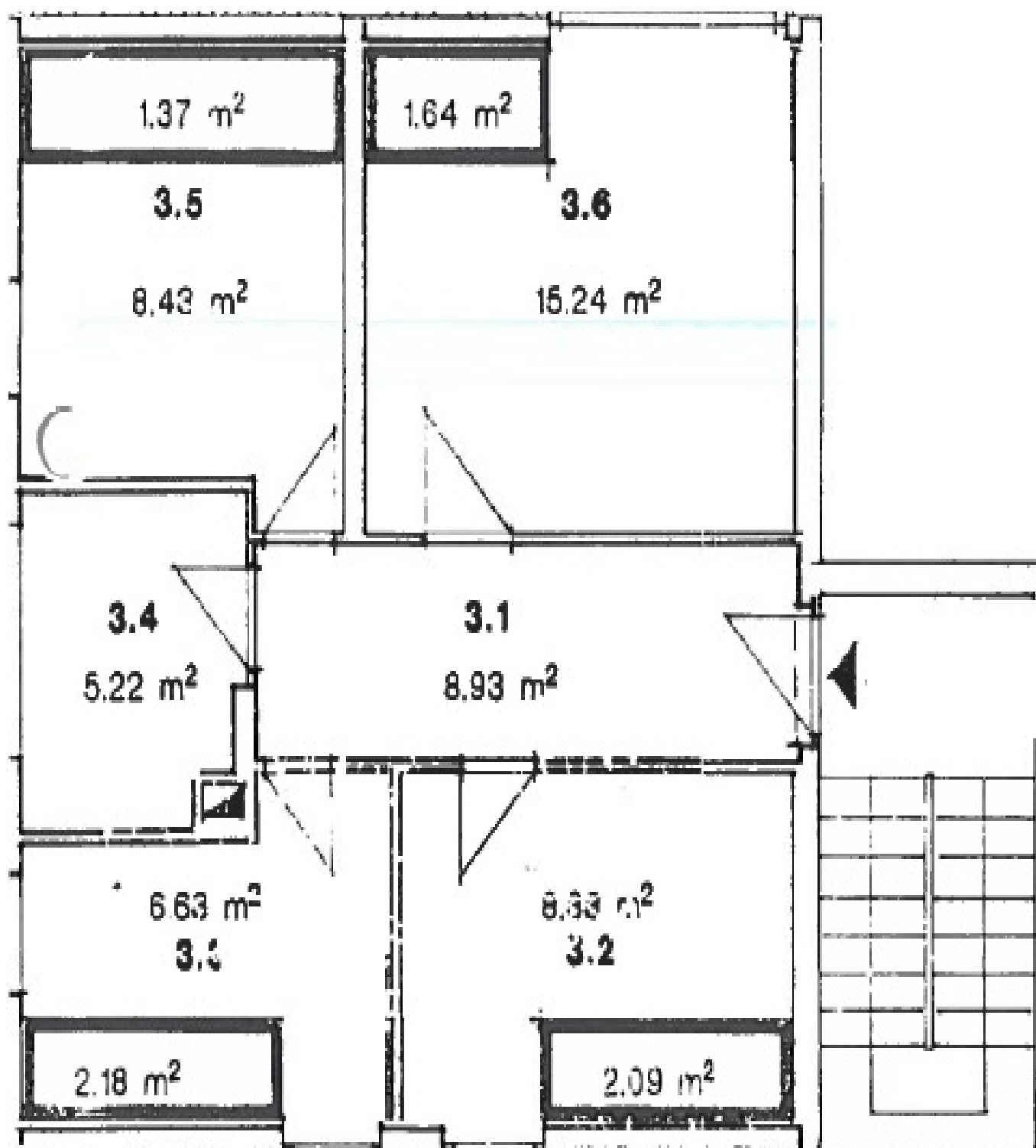
## Schlaf.-und Kinderzimmer



## Bad und Küche



## Flur

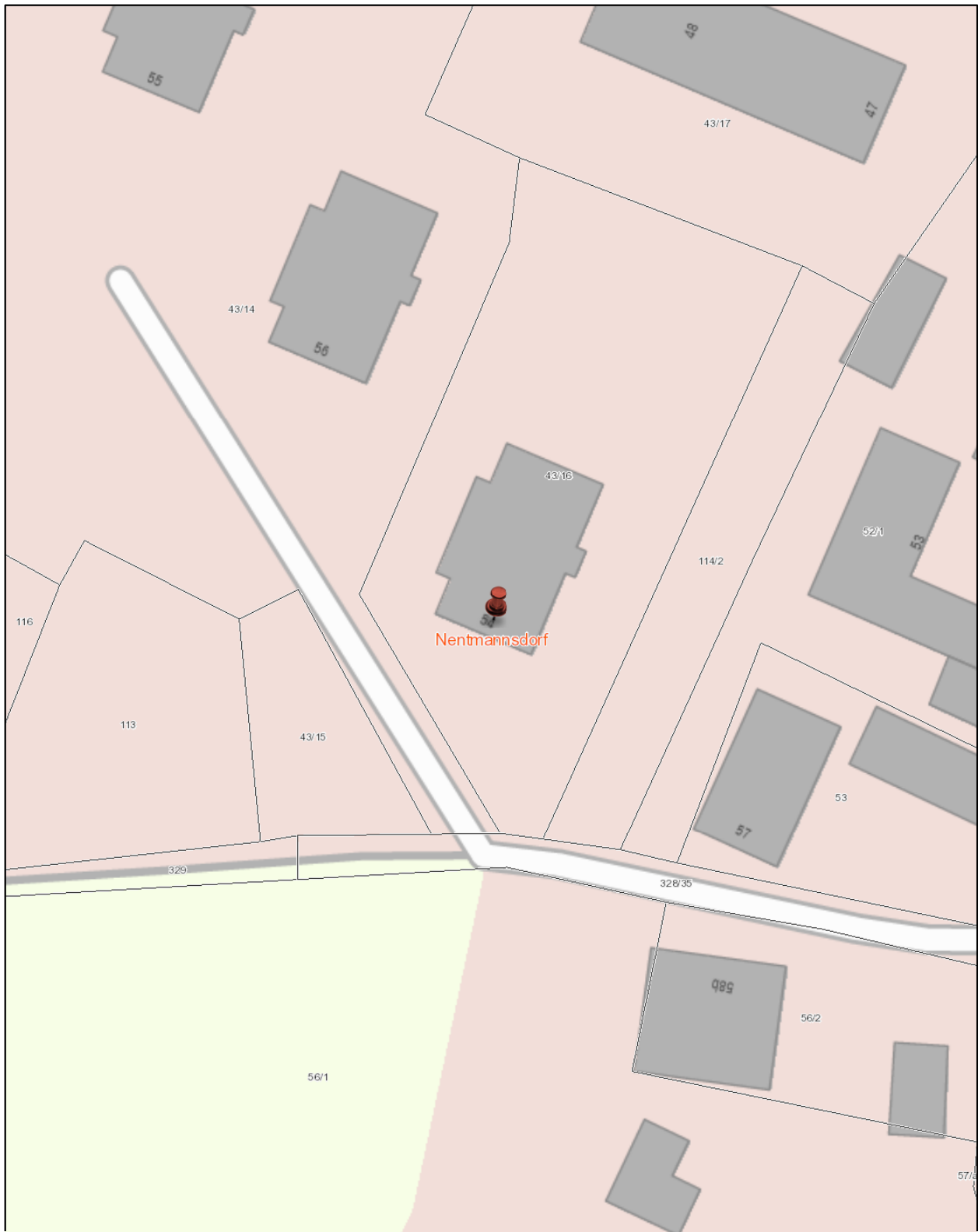


## Grundriss



Luftbild





## Flurkarte

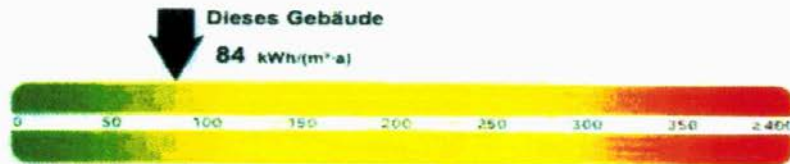
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Reinmannsdorf 54, 01819 Bahretal

## Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh/(m²·Gebäudenutzfläche) und geht in den Energieverbrauchskennwert nicht einfließen.

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Heizo_EL	01.01.2007	31.12.2007	31.148	5.607	0,99	54,0	11,9	65,9	
Heizo_EL	01.01.2008	31.12.2008	27.745	4.994	0,97	47,0	10,6	57,6	
Heizo_EL	01.01.2009	31.12.2009	63.740	12.490	0,93	101,8	26,6	128,3	
Durchschnitt									<b>83,8</b>

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines Luft/Wasser- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

T) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

## Energieausweis

## ■ VERKAUF

Alle Eckdaten im Überblick

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Ort</b>	Bahretal / Nentmannsdorf
<b>Wohnfläche</b>	ca. 57,4
<b>Grundstücksfläche</b>	---
<b>Zimmer</b>	3
<b>Bauart</b>	Massiv
<b>Heizungsart</b>	Öl
<b>Ausstattung</b>	Laminat Bad mit Wanne Vollunterkellert ruhige Lage PKW Stellplatz als Kapitalanlage oder Eigennutzung geeignet
<b>Zustand</b>	neuwertig
<b>Verfügbarkeit</b>	nach Kauf
<b>Besichtigung</b>	nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis</b>	<b>84.900,00 EUR</b>
Provisionsatz	3,57 % inkl. MwSt

## **Kurzbeschreibung**

In 5 min. auf der Autobahn und in 20 min. in Dresden!

Ihre neue Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoß in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen in 01819 Bahretal / Nentmannsdorf

Die vollständige Renovierung der Wohnung (Fußboden und Maler) erfolgte im Jahre 2024.

Es erwarten Sie eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Bad mit Wanne sowie ein Kinder- und Schlafzimmer.

Das Kellerabteil bietet großzügige Abstellflächen und auf dem Außengelände steht ein eigener PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 215,00 € und die Mieteinnahme inklusive PKW Stellplatz kann ca. 5.060,00 € / p.a. betragen.

### **Finanzierung**

Sollten Sie Fragen zur Finanzierung der Immobilie haben, so sprechen Sie uns bitte an. Gerne stellen wir für Sie einen Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her.

### **Provisionsanspruch**

Die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommen eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgende aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar.

### **Maklercourtage**

Die Höhe der dem Käufer oder Mieter an die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt:

#### **im Fall des Erwerbes einer Immobilie**

3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

#### **im Fall einer Vermietung**

2 Nettomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt..

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Mietvertrages.

### **Hinweis**

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf/die Vermietung seiner Immobilie zu koordinieren und zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieses Angebots, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zulässig. Jegliche unbefugte Weitergabe unseres Verkauf-/Vermietungsangebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf und- vermietung und sonstiger Zwischenverwertung.

## **KONTAKT**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner



### **Stefan Ullrich**

Immobilienkaufmann (IHK)

Immobilienberater

**Telefon** 03501 5322-227  
**Fax** 03501 5322-63  
**Mobil** 0162 9800447  
**E-Mail** s.ullrich@gevagruppe.de



### **Amelie Ziegan**

Immobilienkauffrau (IHK)

Immobilienberaterin

**Telefon** 03501 5322-226  
**Fax** 03501 5322-63  
**Mobil** 0162 9622878  
**E-Mail** a.ziegan@gevagruppe.de

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gemäß §§ 305 ff. BGB**

### **GEVA Unternehmensgruppe GmbH**

Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH bietet ihre maklervertragliche Dienstleistungen (Maklergeschäft Verkauf/ Vermietung) ausschließlich auf der Grundlage der nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

### **§1 Gegenstand und Grundlagen unserer Tätigkeiten**

Unternehmensgegenstand der GEVA Unternehmensgruppe GmbH – nachstehend Gesellschaft genannt-, ist die Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über:

Grundstücke, grundstückgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume; Darlehen; den Erwerb von sonstigen öffentlichen angeboten Vermögensanlagen, die für die gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden; den Erwerb von öffentlichen angeboten Anteilen an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft und von Verbrieften Forderungen gegen eine Kapital-oder Kommanditgesellschaft; Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Erwerbern um Erwerbs-oder Nutzungsrecht; wirtschaftliche Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung.

Der Gesellschaft ist für die Ausübung ihrer Tätigkeiten nach §34c der Gewerbeordnung (GewO) die Genehmigung erteilt.

Der Gesellschaft obliegt die Beachtung der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehns-und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler-und Bauträgerverordnung – MaBV)

### **§2 Rechtliche Ausgestaltung der Tätigkeiten**

Die Gesellschaft nimmt Ihre Tätigkeiten sowohl in direktem als auch im indirektem Vertragsverhältnis zum Anbieter/Auftraggeber auf.

Vertragliche Bindungen zum Kundenklientel in o.g. Tätigkeitsberichten werden regelmäßig, ausgenommen des Käufer-oder Verkäufermakler-bzw. Finanzierungsvermittlungsvertrages nicht eingegangen.

Für den Fall, dass ein Makler-, Beratungs-, Auskunfts-, Finanzierungs-oder sonstige Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem Kundenklientel ausdrücklich geschlossen oder stillschweigend zustande gekommen sein sollte, gelten hierfür – ebenso wie für das Zustandekommen und den Inhalt eines gesetzlichen Schuldverhältnisses einer Rechtsbeziehung aufgrund der Vorschriften der §§823, 826 BGB – die nachstehenden Regelungen.

### **§3 Umfang der Tätigkeiten**

Die Tätigkeiten der Gesellschaft erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der Gesellschaft von den Anbietern überlassen und von der Gesellschaft an das Kundenklientel übermittelten Informationen, Prospekten und sonstigen Unterlagen.

Die Gesellschaft hat zur Überprüfung der Materialien im Hinblick auf die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Realisierung der angeboten Leistungen keine eigenen Gutachten durch Rechtsanwälte, Steuerberater bzw. Wirtschaftsprüfer eingeholt. Sie hat zur Feststellung der Ordnungsgemäßheit der Informationen, Materialien und Aussagen auch keine Untersuchungen zum Zweck der Aufklärung des tatsächlichen Sachverhältnis vorgenommen bzw. vornehmen lassen und diesbezüglich auch keine Informationen bei Dritten abgefragt.

Die Gesellschaft gibt lediglich wahrheitsgemäß und vollständig ihr zur Verfügung gestellten Informationen ihrer Vertragspartner an das Kundenklientel weiter.

Dieser Umfang an Tätigkeiten bezieht sich auch auf die Organe der Gesellschaft und sonstigen Mitarbeiter. Soweit die jeweiligen Anbieter nicht die §§ 10 und 11 MaBV geregelten Informationen im Prospekt niederlegen haben, ist die Regelung des §11 MaBV von der Gesellschaft nicht zu Beachten.

Es ist die Pflicht des Auftraggebers, die GEVA Unternehmensgruppe GmbH unverzüglich über Veränderungen seiner Interessenslage zu informieren.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gemäß §§ 305 ff. BGB**

### **§4 Provisionsanspruch**

Die Gesellschaft bezieht ihre Provisionen von vorbenannten Anbietern und vom Kundenklientel auf der Grundlage der mit denen geschlossenen Verträge.

Grundsätzlich gilt, so in separaten Verträgen nichts anderes vereinbart wurde, folgendes;

Mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder dem Abschluss eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von GEVA Unternehmensgruppe GmbH ist zu deren Gunsten eine Maklergebühr verdient und fällig. Eine Provision ist für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen. Für den Provisionsanspruch ist nicht relevant, ob die letztendlich erzielten Konditionen mit den ursprünglichen Vertragsbedingungen des Auftraggebers übereinstimmen. Das gilt ebenso für Personen und Gesellschaften, die mit dem nachgewiesenen Kunden in wirtschaftlichen oder persönlichen Zusammenhang stehen.

Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH hat ein Recht auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss bzw. bei Beurkundung des Vertrages. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit der GEVA Unternehmensgruppe GmbH, so ist dieser vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über die Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH hat Anspruch auf Erhalt einer Vertragsabschrift.

Die Provisionen berechnen sich wie folgt:

- Verkauf 6 % zzgl. MwSt. (Basis: Gesamtverkaufspreis der Immobilie)
- Vermietung 2 Monatsmieten zzgl. MwSt. (Immobilien zur privaten Nutzung)
- Vermietung 3 Monatsmieten zzgl. MwSt. (Immobilien zur gewerblichen Nutzung)
- Die Gesellschaft ist jedenfalls bei Bestehen vertraglicher Beziehungen zum Kundenklientel auch berechtigt, für Vertragspartner des Kundenklientels oder sonstige Beteiligte Dritte auf Provisions- oder Honorarbasis tätig zu werden.

### **§5 Schadensersatz**

Eine Gewähr für den Inhalt von Materialien, Prospekten und Vertragsunterlagen sowie die im Zusammenhang mit der Vermittlung gegebenen Informationen kann die Gesellschaft, soweit gesetzlich zugelassen, nicht übernehmen; ebenso die wirtschaftlichen Erfolge der vermittelten und erbrachten Leistungen. Auch kann keine Gewähr aus einem besonderen Vertrauen in die Gesellschaft und ihrer Geschäftsführung hergeleitet werden. Der Klient und Kunde ist sich bewusst, dass mit jeder Investition unkalkulierbare Risiken verbunden sind.

Die Gesellschaft nimmt keine Haftung für den Schaden, der aufgrund leichter fahrlässiger Verletzungen eines möglichen Vertrages bei dem Klienten und Kunden entsteht.

Dieser Haftungsausschluss umfasst auch daneben oder isoliert Schadensersatzansprüche aus gesetzlichen Schuldverhältnissen, insbesondere culpa in contrahendo und aus unerlaubter Handlung.

Der Abschluss bezieht sich auch auf die Haftung, die der Gesellschaft aufgrund der Tätigkeiten ihrer Organe und Mitarbeiter auferlegt wird.

Im übrigen haftet die Gesellschaft nur für Grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

### **§6 Verjährung**

Schadensersatzansprüche aus Vertrag und gesetzlichen Schuldverhältnis, die gegen die Gesellschaft gerichtet sind, verjähren in drei Jahre nach Ablauf des Zeitpunktes, in welcher der Klient und Kunde der Berechtigung seines Anspruchs Kenntnis erlangt.

### **§7 Bestandsklausel**

Sollte eine der vorstehenden Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen dadurch nicht berührt; die unwirksamen Geschäftsbedingungen ist durch einen ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen am nächsten kommenden Geschäftsbedingungen zu ersetzen.