

## RARITÄT: REPRÄSENTATIVES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN HEIDELBERGER BESTLAGE



### WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | 69115 HEIDELBERG

Miet-/Kaufobjekt	Kauf	Objektzustand	sehr gut
Baujahr	1910	Anzahl Ge-Einheiten	3
Grundfläche	751 m <sup>2</sup>	Anzahl Wo-Einheiten	4
Nutzfläche	1300 m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze	11
Wohn- & Gew Fläche	1006 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	€ 6.500.000,-

## LAGE:

69115 Heidelberg

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	3 Min.
Fußweg zu S-Bahnhof:	10 Min.
Fahrzeit zum nächsten Bahnhof:	5 Min.
Fahrzeit zur nächsten Autobahn A5:	10 Min.
Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt:	50 Min.

## OBJEKTDATEN:

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1910

Grundstück:	751 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1300 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	490 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	516 m <sup>2</sup>
Einheiten:	3 Gewerbeeinheiten 4 Wohneinheiten 11 Parkplätze im Hof

Objektzustand:	sehr gut
----------------	----------

Ausstattung:	Sandsteinfassade, Bleiglasfenster, Holzkassetten, Parkett, Stuck, Marmor, etc.
--------------	--

Kaufpreis	€ 6.500.000,-
Provision:	3% zzgl. gesetzl. USt.

Nr.	Nutzung	Status	Lage	Fläche	Nettomiete	Miete/m <sup>2</sup>	Nettomiete Vollvermietung	Nettomiete Mieterhöhung
1	Gew.	vermietet	EG	186,73	4.640,95 €	24,85 €	4.640,95 €	4.848,47 €
2	Gew.	frei	HH EG & 1.OG	107,46	- €	- €	2.149,20 €	2.149,20 €
3	Gew.	teilvermietet	1.OG	221,84	2.558,40 €	15,00 €	3.327,60 €	4.436,80 €
4	Whg.	vermietet	2.OG li	99,86	1.500,00 €	15,02 €	1.500,00 €	1.500,00 €
5	Whg.	vermietet	2.OG re	105,16	1.100,00 €	10,46 €	1.100,00 €	1.577,40 €
6	Whg.	vermietet	3.OG	161,54	1.750,00 €	10,83 €	1.750,00 €	2.423,10 €
7	Whg.	frei	DG	122,91	- €	- €	2.458,20 €	2.458,20 €
1	Stp.	vermietet			80,00 €		80,00 €	80,00 €
2	Stp.	vermietet			80,00 €		80,00 €	80,00 €
3	Stp.	vermietet			80,00 €		80,00 €	80,00 €
4	Stp.	vermietet			80,00 €		80,00 €	80,00 €
5	Stp.	frei			- €		80,00 €	80,00 €
6	Stp.	vermietet			50,00 €		50,00 €	50,00 €
7	Stp.	frei			- €		80,00 €	80,00 €
8	Stp.	frei			- €		80,00 €	80,00 €
9	Stp.	frei			- €		80,00 €	80,00 €
10	Stp.	vermietet			70,00 €		70,00 €	70,00 €
11	Stp.	vermietet			80,00 €		80,00 €	80,00 €
<b>Summe</b>				<b>1005,50</b>	<b>12.069,35 €</b>	<b>15,96 €</b>	<b>17.765,95 €</b>	<b>20.233,17 €</b>

Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup>	15,96 €
Nettomiete p.m. ist	<b>12.069,35 €</b>
Nettomiete p.m. bei Vollvermietung	17.765,95 €
Nettomiete p.m. bei Vollvermietung & Mieterhöhung	<b>20.233,17 €</b>

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Eine Rarität im prächtigen Jugendstil bietet sich gegenwärtig am Heidelberger Immobilienmarkt zum Erwerb an! Entworfen vom Heidelberger Architekten Franz Sales Kuhn, bekannt für seine Werke wie bspw. die Bonifatiuskirche, die St. Albertuskirche oder auch durch den Umbau und die Erweiterung vom Heidelberger Rathaus, gestaltete er 1910 dieses in Wohnungseigentum aufgeteilte repräsentative Stadthaus in bester Lage der Heidelberger Weststadt. Das ruhig gelegene Wohn- und Geschäftshaus bietet dank seinen vielseitigen Möglichkeiten optimale Voraussetzungen für den künftigen Erwerber zur Vermietung, zum Verkauf in Eigentumseinheiten oder auch zur Eigennutzung.

Das stattliche Haus mit seinen 1.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche teilt sich auf in rund 7 Einheiten. Gemäß Widmung dienen drei Einheiten (EG, 1.OG und das Hinterhaus) derzeit zu Gewerbe-zwecken und vier dienen zu Wohnzwecken. Das gesamte Anwesen wird seit Jahrzehnten von Familie und deren Firmen genutzt. Verschiedene Einheiten sind nach Bedarf und Absprache für den neuen Erwerber nutzbar – falls gewünscht!

Besonders hervorzuheben ist der in der Weststadt selten großzügige Hinterhof mit 11 Stellplätzen. Weitere Vorzüge sind 2 großzügige Terrassen, 6 Balkone sowie der ausgebauter Keller inkl. Barbereich.

## AUSSTATTUNG:

Das architektonisch großartig gestaltete Haus zeichnet sich durch eine eindrucksvolle Sandsteinfassade, aufwendige Bleiglasfenster, hochwertigen Parkett sowie vielfältigen Naturstein aus. Ausgestattet mit Fernwärme, Thermofenstern, zeitgemäßer Haustechnik und Installationen erfüllt dieses Objekt auch sämtliche haustechnischen Ansprüche. Dank der steten Pflege und Renovation präsentiert sich das Objekt in einem hervorragenden Zustand und wird selbst jene mit höchsten Ansprüchen begeistern!

## LAGE:

Das WGH ist im beliebten Stadtteil Weststadt gelegen. Die Situierung von renommierten Unternehmen, Arztpraxen und Kanzleien als auch die exklusiven Wohnmöglichkeiten unterstreichen die Besonderheit dieses Stadtteils.

ABBILDUNGEN:



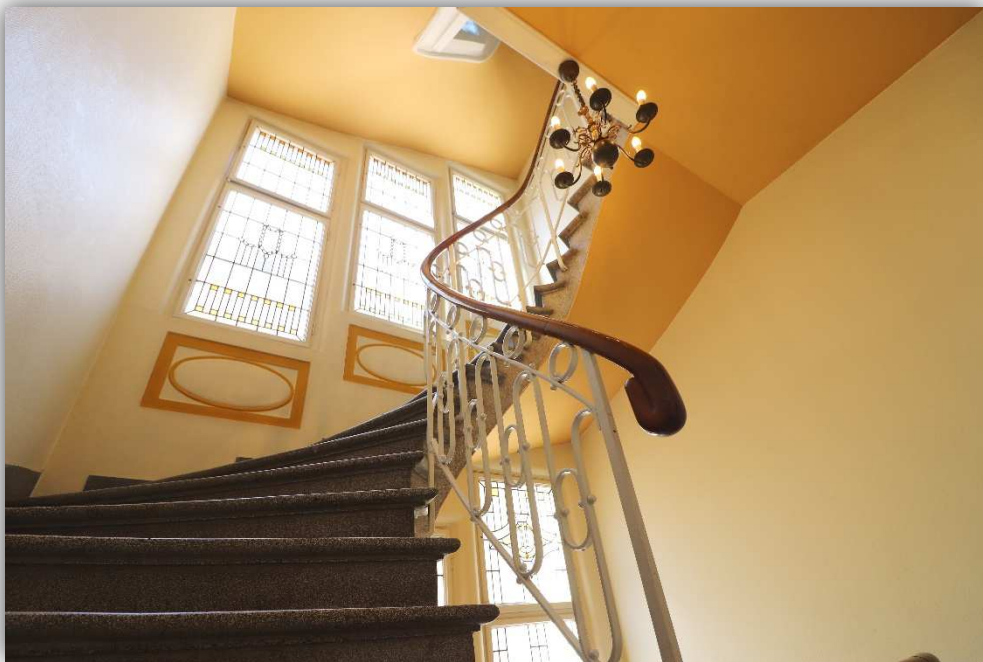
*1: IMPRESSION - ERKER*



*2: IMPRESSION - SUPRAPORTE*



*3: IMPRESSION - TREPPENHAUS*



*4: IMPRESSION – TREPPENHAUS*



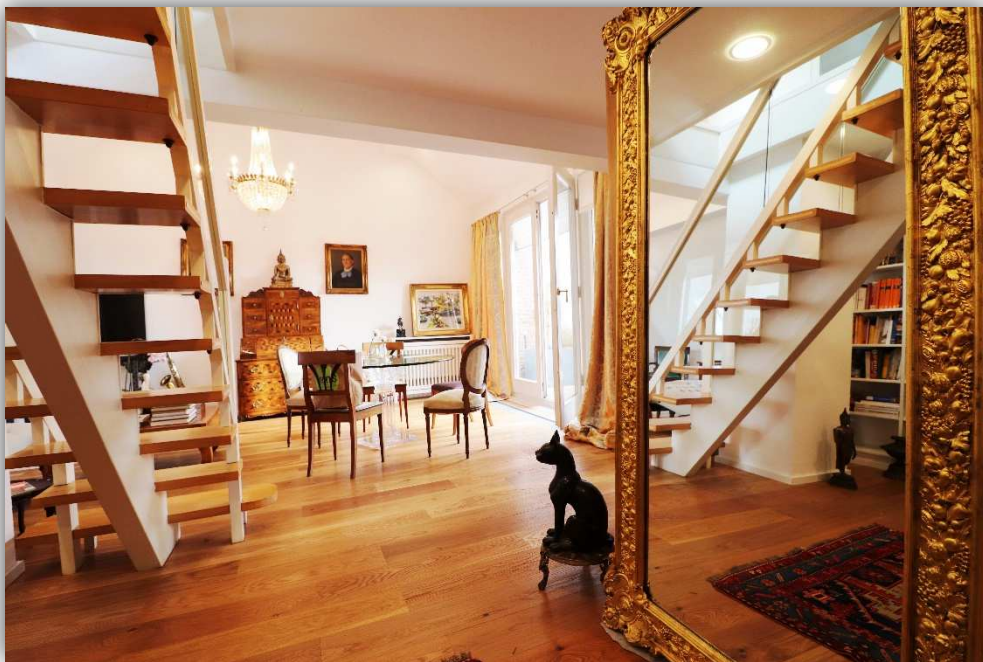
*5: GEWERBE EG*



*6: WOHNEN 2.OG*



*7: WOHNEN 2.OG*



*8: WOHNEN DG*





*9: WOHNEN DG*



*10: DACHTERRASSE*

## HINWEISE:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum oder Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach einer Terminvereinbarung mit uns erfolgen.

## COURTAGE:

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objektexposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3% auf den Kaufpreis zzgl. Gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die Sigma Real Estate GmbH zu zahlen. Wir verweisen auf unseren beigefügten AGBs.

## ALLGEMEIN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN:

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas Anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftspflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

## WIDERRUFSBELEHRUNG:

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, Sigma Real Estate GmbH, Reichenaustraße 19, E-Mail: office@sigma-realestate.com, Tel: 0162/6249035, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

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, 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 ausdrücklich 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.

Ende des Widerrufs: Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

## MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.)

An: \_\_\_\_\_

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am: \_\_\_\_\_

Name des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_

Anschrift des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_