

Stadtvilla in der Förderstedter Str. 7 in Magdeburg.



Dieses ruhig und in unmittelbarer Nähe der **Universitätsklinik** gelegene vollunterkellerte Stadtvilla mit einer Wohnfläche von ca. 173 m² + ausbaubaren Dachboden und einer Grundstücksfläche von ca. 752 m² wurde 1976 massiv mit einer Garage erbaut und liegt in einer Villenstraße. Der Wintergarten mit ca. 12 m² Fläche im rückwärtigen Bereich wurde 2001 errichtet. Eine Solaranlage (4m² für 300 lt.) für die Warmwasseraufbereitung ist in 2001 eingebaut worden. Das Haus befindet sich in einem guten „Altersgerechtem“ Zustand. Alle relevanten Versorgungsträger sowie Schule und Kindergarten sind vorhanden. Die Straßenbahn ist in 5 Min. erreichbar. Das aktuell vorliegende Gutachten eines Ingenieurs kommt auf einen Zeitwert von € 627.600,00. Nicht berücksichtigt wurde **aber der Reparatur/Sanierungsstau. Weitere Daten/ Fotos und Erläuterungen zum Haus sind in GOOGLE DRIVE enthalten.** Der aktuelle Energieausweis liegt ebenfalls vor.

GOOGLE DRIVE:

<https://drive.google.com/drive/folders/1Izg9pcLQRW04G9XeWNojpbJpsi6OIBfn?usp=sharing>

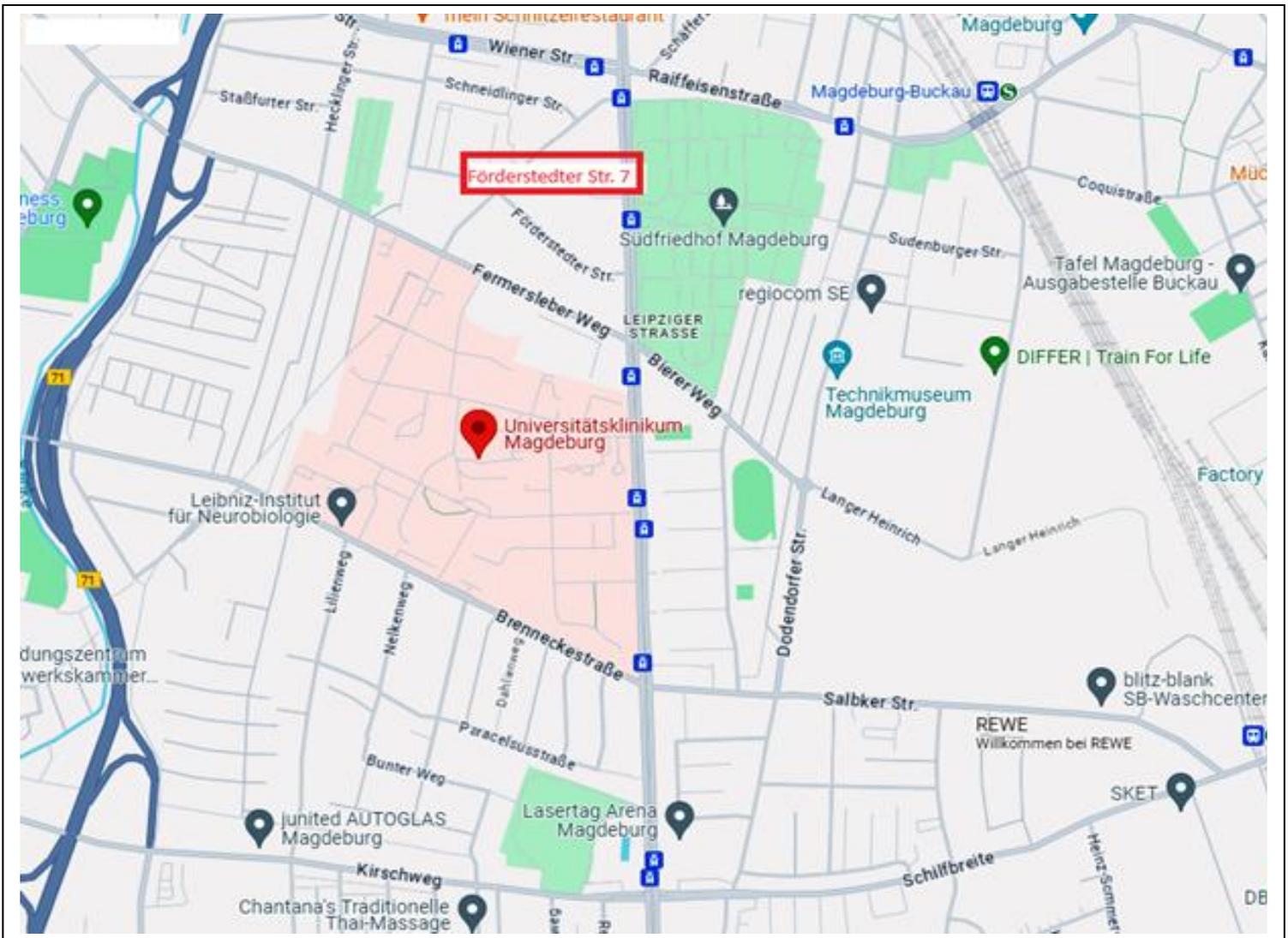
Kaufpreis: Auf Anfrage bzw. Angebot
Käuferprovision: 3,57 % incl. MwSt.

Für die uns vom Verkäufer überlassenen Daten übernehmen wir keine Haftung. Die Fotos sind Eigentum der Firma. Es gelten die diesem Exposé **beigefügten** AGB der Firma RB Immobilien in Magdeburg mit Widerspruchsbelehrung und Datenschutzhinweis.
14.4.2024

Inhaber: RB Immobilien
Rainer Buller Im Gewerbepark 6
Dipl. Ing. 23948 Klütz
Dr.h.c. www.rb-immobilie.de
Mail: rbimmobilien@web.de

Tel. +493916345288
Funk:+491713178410
Post: 39116 Magdeburg
Osterweddinger Str. 26
Aufsichtsbehörde: Gemeinde Klütz

Bankverbindung: Commerzbank
IBAN DE4481040000026 737900
BIC COBAEFFXXX
Steueridentifik.: 93617240356
Finanzamt Wismar



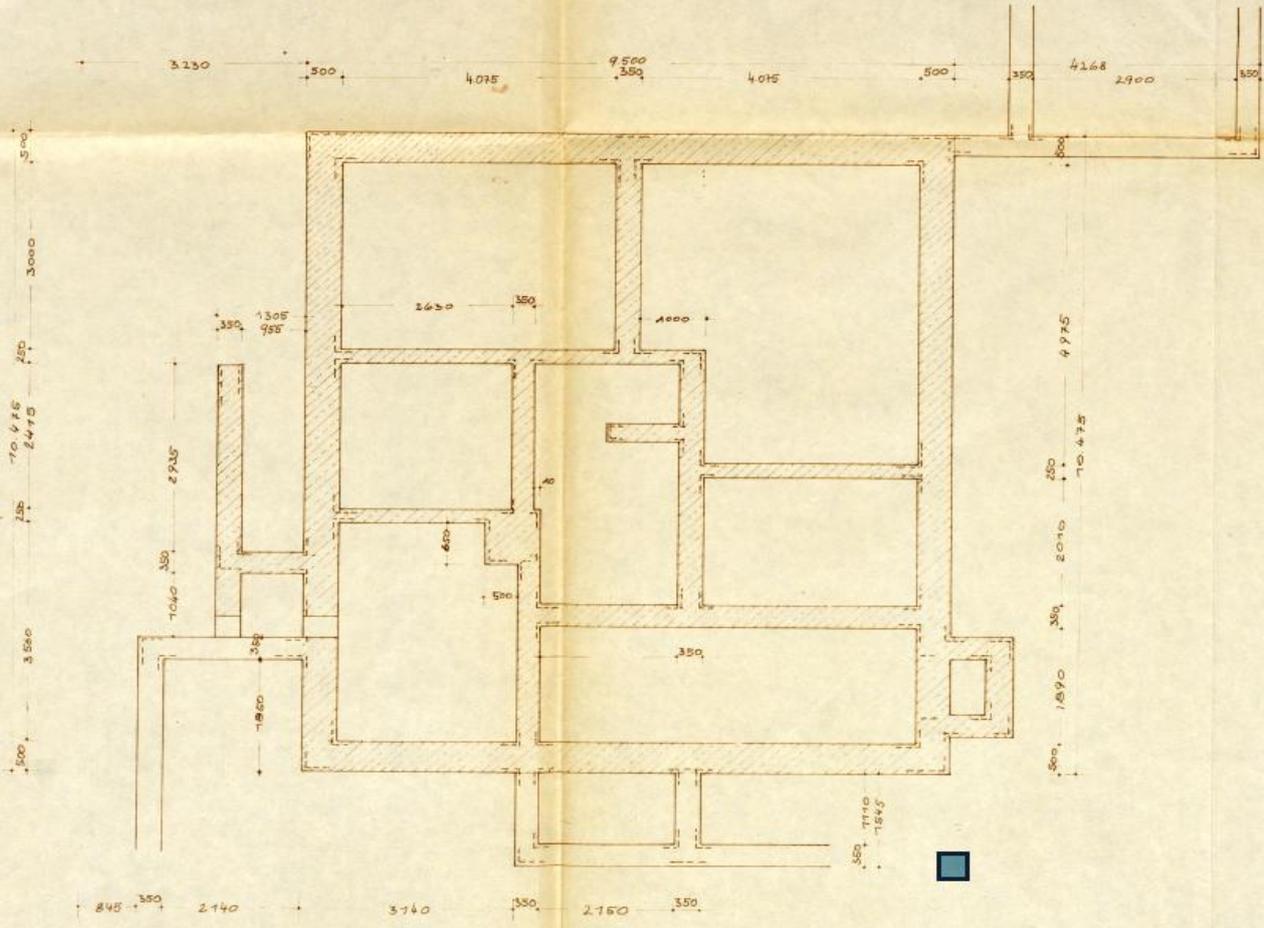
Einige Hinweise zur Bausubstanz / zum Dach / Heizung etc.: siehe Gutachten

Position	Bezeichnung	Jetzige Nutzung						
1	Wohngebäude der Eheleute Hanke Förderstedter Str. 7, 39112 Magdeburg	Wohngebäude						
Außenwände: Mauerwerk aus Hochlochziegel, 36,5 cm dick, beidseitig mineralischer Putz, außen Spritzputz, Sockelbereich mit Perlies als Oberfläche, Kellerwände aus Vollziegel		<input checked="" type="checkbox"/> Gebäude konvention. hergestellt <input type="checkbox"/> Gebäude vorgefertigt hergestellt						
Decken: Stahlsteindecken über KG und EG, Holzbalkendecke über OG wärme gedämmt, mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion als raumseitiger Abschluß,		<input type="checkbox"/> Satteldach <input type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Sheddach <input checked="" type="checkbox"/> Walmdach <input type="checkbox"/> Pultdach						
Bedachung: Neu im Jahre 2001, Betondachziegel auf Lattung/Konterlattung und Unterspannbahn, Harddach, Kaltdach, traditioneller Abbund, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer		<input checked="" type="checkbox"/> Unterkellerung voll <input type="checkbox"/> Unterkellerung % <input type="checkbox"/> Unterkellerung ohne						
Ausbau: Futtertüren (Türblätter Wabenkern, Zargen aus Vollholz), textiler Fußbodenbelag, Bad mit Boden- und Wandfliesen, furnierte Deckenkassetten im Wohnzimmer		<input type="checkbox"/> Dachausbau voll <input type="checkbox"/> Dachausbau % <input checked="" type="checkbox"/> Dachausbau ohne						
Installation: Zentralheizung, Wandheizkessel mit Brennwerttechnik Neu 2001, Solaranlage für Warmwasser (4 m ² Kollektorfläche) und 300 Liter Speicher, einschl. Erneuerung bzw. Ersatz Trinkwasserleitungen im Jahre 2001, gesonderte Wasseruhr für Zapfstelle Gartenbewässerung (keine Abwassergebühren), Radiatorenheizkörper auch im Keller, außer Dachgeschoß		Bauauführung <input type="checkbox"/> sehr gut <input type="checkbox"/> genügend <input checked="" type="checkbox"/> üblich gut <input type="checkbox"/> mangelhaft						
Sonstiges: nachtäglich sind Außenwände im EG und OG von innen mit Dämmplatten (6 mm dick) wärme gedämmt, Decken im OG nachträglich mit 3 mm dicken Dämmplatten wärme gedämmt		Ausstattung <input type="checkbox"/> aufwendig <input type="checkbox"/> mittelmäßig <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> einfach						
<input type="checkbox"/> gewerbli. Nutzung im Wohngeb. % <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung (WW.) <input type="checkbox"/> elektrische Getreidetrocknungsanlage <input type="checkbox"/> Raumheizung <input type="checkbox"/> Luftt heater <input type="checkbox"/> Gasstrahler <input type="checkbox"/> automatische Be- und Entlüftungsanlagen		<input type="checkbox"/> Schwimmbad im Gebäude <input type="checkbox"/> Strahlheizung in Decke/Wände <input checked="" type="checkbox"/> gas- oder öbeheizt <input type="checkbox"/> Strohfeuerungsanlage <input type="checkbox"/> Solar- oder Photovoltaikanlage						
<input type="checkbox"/> Anzahl der Vollgeschosse: 2 <input type="checkbox"/> Bauartklasse: I, 100% % %								
Bereich	Länge m	Breite m	Fläche m ²	Höhe m	BRI m ³	Verwendbarkeit: normal		
KG	10,55	9,55	100,75	2,50	251,88	Instandhalt.: Modernisierung 2001		
EG	10,55	9,55	100,75	3,00	302,26	Ursprungsalter : 47 Jahre		
OG	10,55	9,55	100,75	3,00	302,26	Restdauer: 60 Jahre		
DG V=	9,55	4,80	0,1666	7,64	191,76	Alter im Mittel: 40 Jahre		
	10,55	2,00	21,10	4,00		Lebensdauer: 100 Jahre		
	21,10					Entwertungsquote: 28 %		
	4,00	25,10	7,64			Ermittlung des Neubau- und Zeitwertes mit MWST Stichtag: 01.01.2023 Basisjahr: 1914/2023 Basisdek: 19,6 Basiswert je m ³		
Gebäudegröße					1.048,16	20,00 DM	20.963,21 DM	
Gebäudezubehör		Neuwert	Zeitwert	Zulagen				
Werte Basisjahr				Vordach mit 2 m ²				
Ausschnitt aus der Bestandsaufnahme eines Bautechnikers. Siehe GOOGLE-Drive				2		8,00 DM	16 DM	
				Eingangstreppe massiv			200 DM	
				Zwischensumme				21.179,21 DM
				Baunebenkosten 10 %				2.117,92 DM
				Neubauwert insgesamt			23.297,13 DM	
Zubehör insgesamt				Zeitwert 2023 in Euro			328.769,04	

Weitere Hinweise:

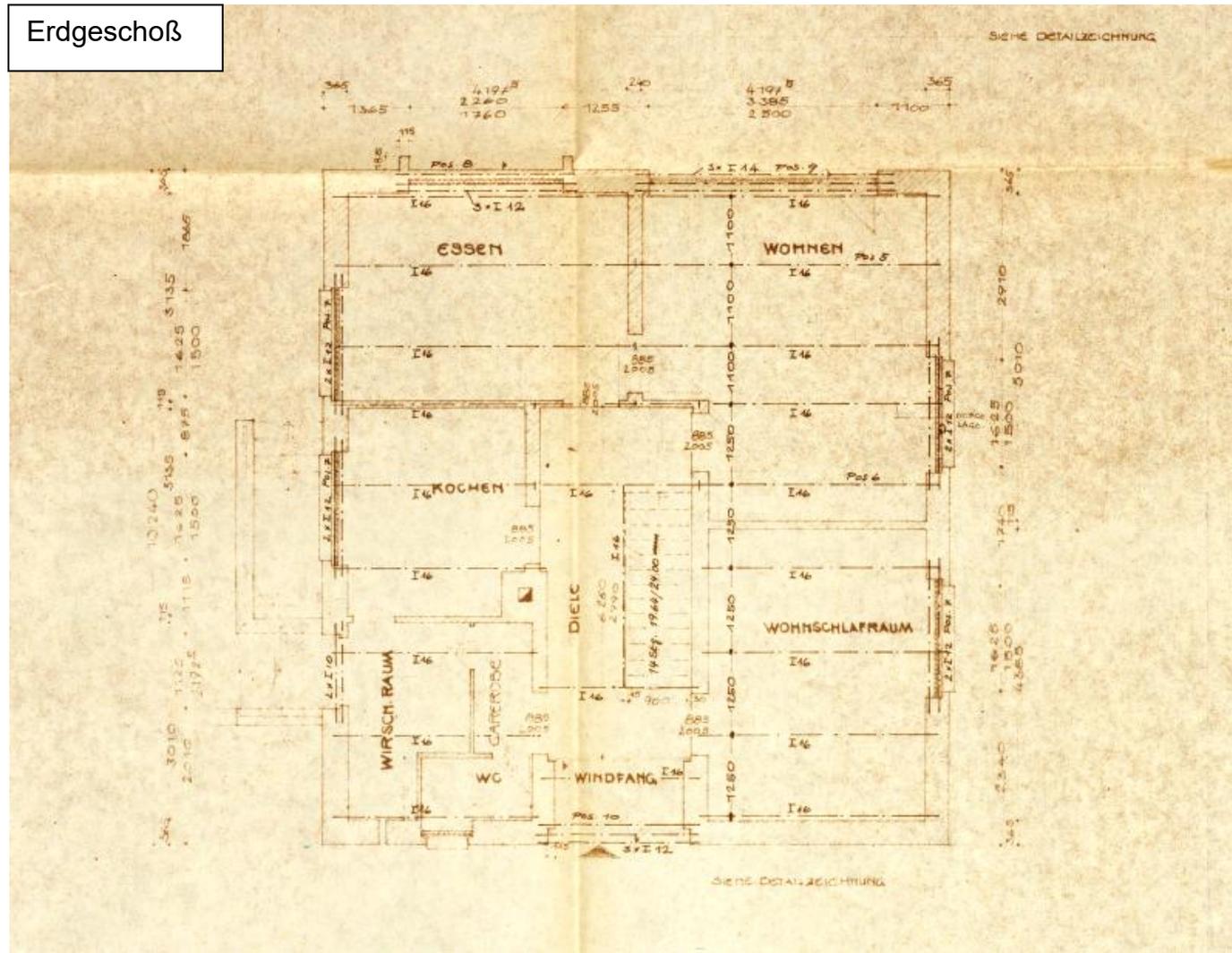
Der Bodenrichtwert beträgt seit 2024 € 350,00 m²/Fläche: **€ 263.000,00** Grundstückswert. Die Bausubstanz (gemauert mit Hochlochziegel 36,5 cm) kann als optimal bezeichnet werden. Einige Fenster (Holz) sollten ausgewechselt werden. Eine Innendämmung von 6 mm erfolgte auch. Der Putz muss teilweise erneuert werden. Laut Verkäufer ist eine Drainage um das Haus angelegt worden. **Im trockenen** Keller sind Toilette und Handwaschbecken eingebaut. Im Zuge der Dachneueindeckung im Jahre 2001 wurde keine Dämmung vorgenommen nur Spannbahnen wurden untergezogen. Eine Solaranlage zur Erwärmung des Wassers wurde ebenfalls 2001 eingebaut. Der Dachboden kann noch großzügig ausgebaut werden und ist sogar mit einer Schlafempore ausgestattet. Alle Fenster haben Kunststoffrolläden.

Fundament



Die Grundrisse liegen in GOOGLE DRIVE.

Erdgeschoß

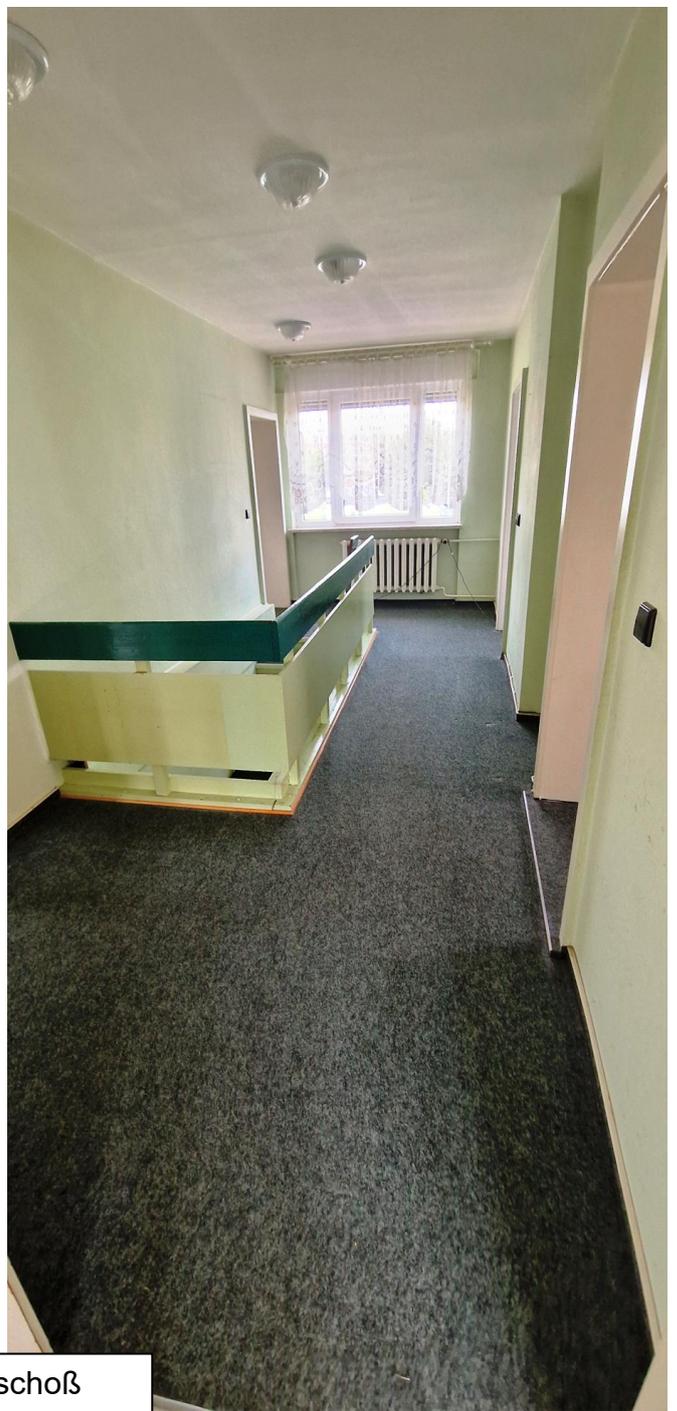
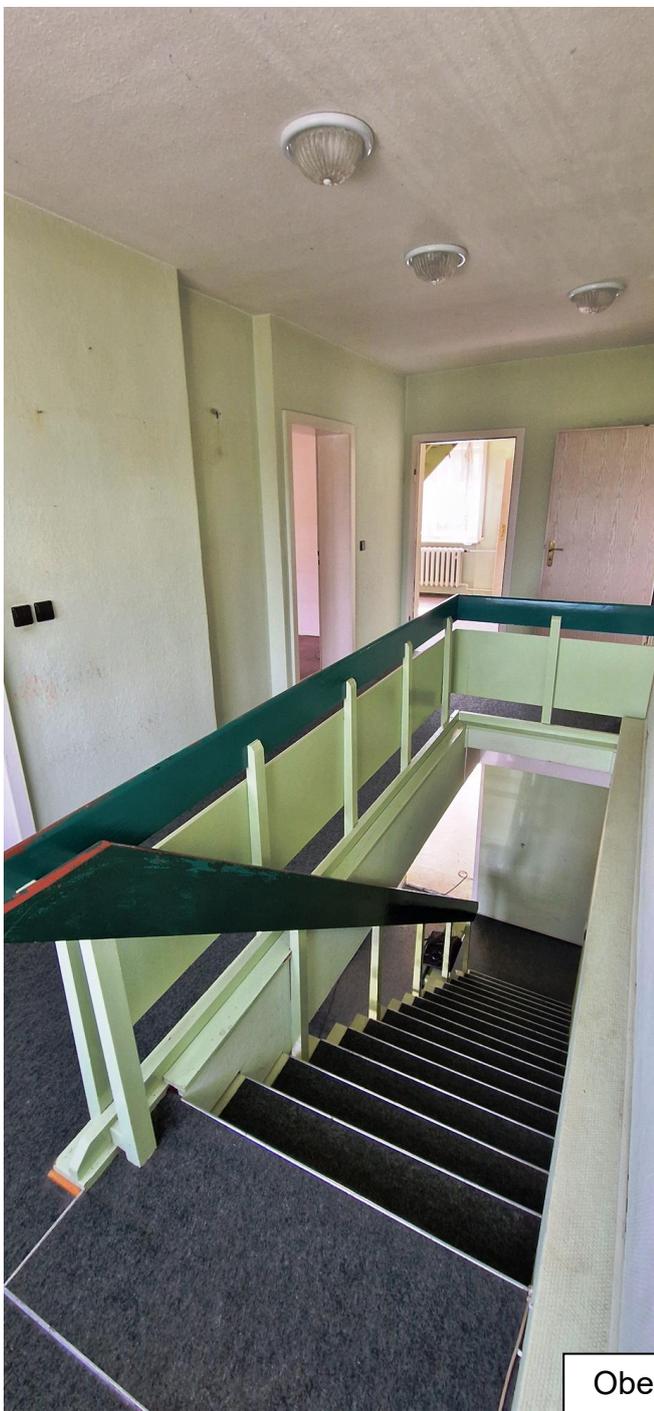




Der Warmwasserspeicher mit 300 ltr. Fassungsvermögen wird über die Solaranlage (4 m² Fläche) auf dem Dach beheizt.

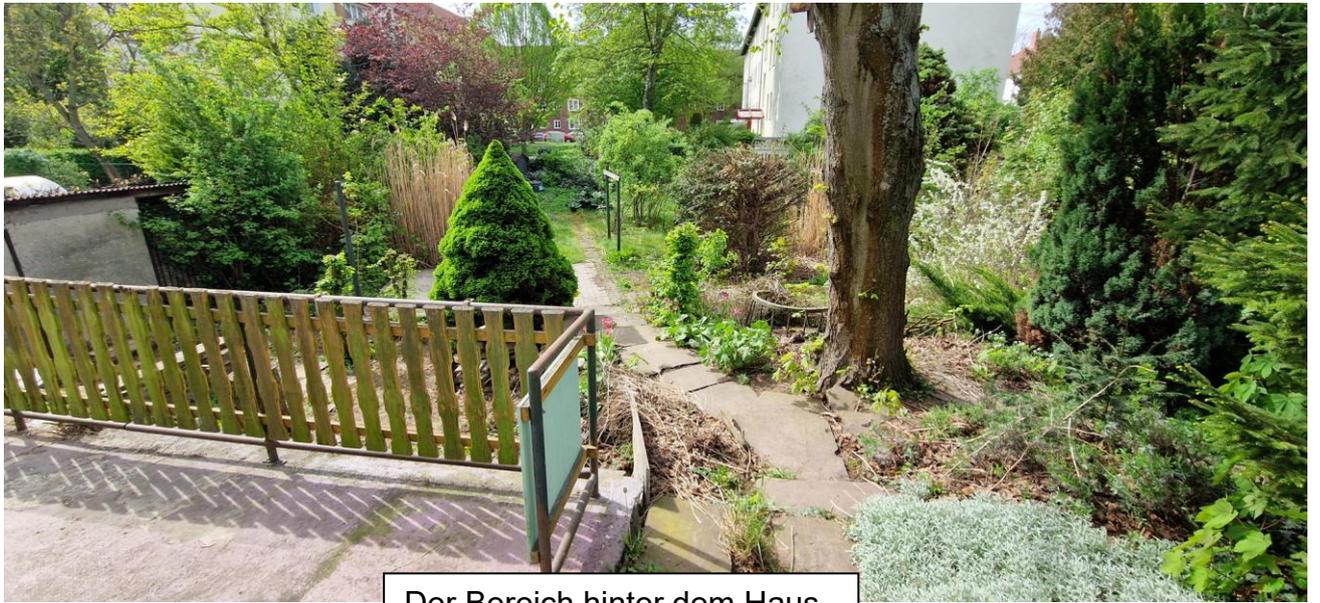
Ein Wandheizkessel mit Brennwerttechnik (aus 2001) von Brötje.

Die Trinkwasserleitungen wurden auch 2001 erneuert.

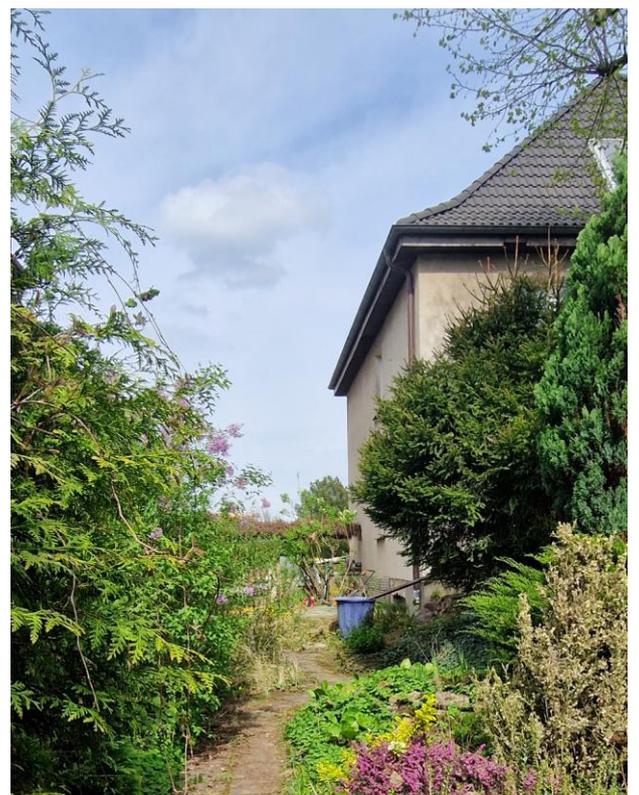


Obergeschoß





Der Bereich hinter dem Haus.





Der ausbaubarer Dachboden mit Schlafplatz auf der Empore.



Die Förderstedter Straße.



Widerrufbelehrung

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 bzw. Übergabe des Exposés. Um Ihr Widerrufrecht auszuüben, müssen Sie uns *RB Immobilien* mit Postanschrift: Osterweddinger Straße 26 in 39116 Magdeburg -Telefon 0391 6345288 Mail: rbimmobilien@web.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

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 den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir das selbe 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 (Nachweis der Kosten oder üblicher Stundensatz) 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.

Widerrufsformular für Dienstleistung:

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an den Vertragspartner.

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

- Bestellt am:*
- Name des/der Verbrauchers:*
- Anschrift des/der Verbraucher:
(nur bei Mitteilung auf Papier)*

Datum:

Unterschrift:

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit Annahme dieses Angebotes kommt ein Maklervertrag zustande, aufgrund dessen der Empfänger, wenn er die Immobilie erwirbt, pachtet oder mietet, gegenüber der **RB Immobilien** provisionspflichtig wird. **Diese Pflicht gilt auch für den Empfänger des Exposés und Käufer des Objektes, wenn vor dem Kaufvertragsabschluss eine Projektgesellschaft gegründet wird oder auch deren Verkauf an Dritte.**
2. Das Angebot beruht auf den Angaben des Objektveräußerers bzw. des Objektvermieters. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Das Angebot ist frei bleibend und unverbindlich. Irrtümer, Auslassungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Abweichungen von den vorgegebenen Objekt bezogenen Daten sind möglich und beeinträchtigen die Provisionsansprüche nicht, wenn die wirtschaftliche Identität des angebotenen Objektes bewahrt bleibt.
3. Das Angebot ist nur für den Erstempfänger bestimmt. Die mittelbare oder unmittelbare Weitergabe unserer Angebote an Dritte, die dann letztlich als Käufer auftreten, löst die volle Provisionspflicht des Erstempfängers aus.
4. Spätere Nachweise durch dritte Personen ändern nichts an der Ursächlichkeit dieses Nachweises. Die Weitergabe unserer Angebote an Dritte, auch an Bevollmächtigte / Verwandte des Interessenten, lösen Provisionspflicht an uns aus.
5. Der Nachweis und Annahme des angebotenen Objekts durch **RB Immobilien** gilt als anerkannt, wenn der Empfänger nicht innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt des Angebotes schriftlich nachweist, dass ihm das Objekt bereits von anderen Stellen angeboten wurde. Andernfalls werden wir als ursächlich wirkende Makler gelten. Andere Vereinbarungen müssen schriftlich vereinbart werden. Gleichzeitig ist mit der Annahme auch das Einverständnis / Akzeptanz des Inhaltes des Exposés incl. der Provision und aller damit verbundenen Konditionen erfolgt.
6. Provisionen bei Verkäufen und Vermietungen trägt der Auftraggeber und / oder der Käufer und/ oder der Mieter.
7. Auch bei künftigen Objektnachweisen oder Vermittlungen gelten die Geschäftsbedingungen.
8. Die Firma ist berechtigt, auch für die Verkäuferseite / Vermieterseite tätig zu werden und dafür Provisionen zu berechnen.
9. Die aktuellen Provisionen für das jeweils angebotene Objekt entnehmen Sie bitte dem beigefügten Exposé. Grundsätzlich gilt: Bei Vermietungen beträgt die Provision drei Monatskaltmieten (bei gewerblichen Mietverträgen plus gesetzl. MwSt.), bzw. zwei Monatskaltmieten (bei Wohnraumvermietung) incl. MwSt.
10. Sollte ein Kaufvertrag nicht zu Stande kommen vor Ablauf der Vertragslaufzeit, zahlt der Verkäufer dem Makler eine Aufwandspauschale von € 500,00 plus MwSt. oder auf Nachweis der entstandenen Kosten.
11. Aufwendungen für Gutachten, aktuelle Grundbuchauszüge, Flurkarten, etc. trägt der Verkäufer.
12. Für Dienstleistungen die nicht im Aufgabenkatalog von **RB Immobilien** als Makler enthalten sind, wird **RB Immobilien** den Stundensatz in Anwendung bringen entsprechend der gesetzlichen Vergütung.
13. Die Fälligkeit der Provisionszahlung ist: Unmittelbar nach Abschluss eines Kaufvertrages, eines Mietvertrages oder einer notariellen Kaufabsichtserklärung.
14. Bei Erwerb eines von der Firma angebotenen Objektes auf dem Wege der Zwangsvollstreckung bzw. Vorabverkauf durch eine Bank, besteht ebenso ein Provisionsanspruch von mindestens 5,95 % incl. MwSt.
15. Sollte ein Teil unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit der Verträge im Übrigen.
16. Die Objekte werden im Einzelnen in einem separaten Vertriebsauftrag benannt.
17. **Es wird hingewiesen auf eine Verbraucherwiderrufbelehrung nach § 312d Abs. 1 BGB i.V. m. Art. 246a § 2 Abs. 2 S. 2. EGBGB. Eine schriftliche Belehrung ist dem Exposé` auf Seite 10 beigefügt und gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb der 14Tage-Frist nach Zugang des Exposés schriftlich Widerspruch eingelegt wird.**
18. **RB Immobilien** führt keine steuerlichen Beratungen durch. Hierfür ist sowohl der Käufer als auch der Verkäufer eigenständig verantwortlich.
19. **Die Bedingungen des Datenschutzes (Stand 5 / 2018) sind auf unserer WEB-Seite unter dem Punkt Haftungsausschluss / Datenschutz einzusehen.**