

Am Eismurmlager 7
D - 01189 Dresden

Telefon +49 (0) 351 413 80 0
Telefax +49 (0) 351 413 80 13

E-Mail info@auctionsale.de
Internet www.auctionsale.de

20. Oktober 2023

cg/Immobilie-07-Angebot-V2.docx

HUFNAGEL • Am Eismurmlager 7 • 01189 Dresden

**Angebot: Einfamilienhaus mit Grundstück in ruhiger Siedlungslage
Schwarzenbruck (Nürnberger Land)**



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für Ihr Interesse an unseren Angeboten. Im Auftrag eines Insolvenzverwalters biete ich Ihnen gemäß meiner nachstehenden Angebotsbedingungen ein **Einfamilienhaus mit Grundstück in 90592 Schwarzenbruck (Nürnberger Land)** im Freihandverkauf an:

- **Immobilie:** - Einfamilienhaus mit Grundstück, gelegen in 90592 Schwarzenbruck
- **Grundstücksgröße:** - 453 m² Gebäude- und Freifläche
- **Bebauung:**
 - unterkellertes Einfamilienhaus
 - eingeschossige Bauweise mit Satteldach
 - stirnseitiger Balkon im DG zur Straße
 - beidseitige Gauben im DG
 - Kaminofen im EG
 - nicht unterkellertes Anbau eines Wohnzimmers mit Pultdach über komplette Längsseite des Einfamilienhauses
 - Garage mit davor liegendem Carport, gesamt 3 Stellplätze
 - überdachter Freisitz
 - 2 Holz-Gartenhäuser
 - teilw. befestigte Einfahrt / Freiflächen
 - einfache Grünanlagen
- **Alter der Bebauung:**
 - Wohnhaus Baujahr 1955
 - Anbau mit Satteldach Baujahr 2006

- **Wohnfläche:**
 - 108 m² (gemäß Energieausweis)
 - EG:**
 - Wohn-/Esszimmer/Wintergarten
 - Küche
 - Bad mit Dusche + WC
 - Diele
 - OG:**
 - 2 Schlafzimmer
 - 1 Bad mit Wanne und WC
 - Keller:**
 - 1 Abstellraum (als Büro genutzt)
 - 2 kleine Abstellräume
 - Dusche + WC
 - Spitzboden:**
 - Gastherme
- **Baubeschreibung:**
 - Außen- und Innenwände Massivbauweise
 - Betonziegeldach
 - Keller- und Geschossdecke zum DG aus Beton
 - Decke zum Spitzboden aus Holzbalkenkonstruktion
 - Spitzboden nicht ausgebaut und provisorisch gedämmt
 - Isolierfenster mit außenliegenden Rollladenkästen
- **Baumängel/Schäden:**
 - Gesamtobjekt Prüfung der Wärmedämmung notwendig
 - Fassade teilw. reparatur-/sanierungsbedürftig
 - Sockelbereich teilw. reparatur-/sanierungsbedürftig
 - Garagentor erneuerungsbedürftig
 - Pflege- und Wartungsrückstand an den Gebäuden und Außenanlagen
- **Heizungsanlage:**
 - Gastherme - Brötje-Gasbrennwertkessel
 - Baujahr vermutlich 2006 (gemäß Energieausweis)
- **Haustechnik:**
 - vermutlich 2006 erneuert
- **Medien:**
 - Elektroenergie
 - Trinkwasser
 - Abwasser
 - Telefon
- **Energieausweis:**
 - erstellt 01.06.2006, daher nicht mehr aussagekräftig, zwischenzeitliche Veränderungen sind gegebenenfalls nicht berücksichtigt
 - Endenergieverbrauch Wärme: 244 kWh/(m²a)
 - Endenergieverbrauch Strom: 9 kWh/(m²a)
 - ein neuer Energieausweis wird kurzfristig erstellt
- **Makrolage:**
 - Schwarzenbruck ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land.
 - Schwarzenbruck gehört zum näheren Umland der Stadt Nürnberg.

- **Mikrolage:**
 - Schwarzenbruck hat ca. 8.600 Einwohner.
 - Das Umfeld der Wohnadresse ist dörflich geprägt und besteht aus einer Siedlung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern überwiegend gleichen Alters.
- **Verkehrsanbindung:**
 - Eine S-Bahn-Linie verbindet die Gemeinde im 20/40-Minuten-Takt mit Nürnberg.
 - Die Bundesstraße B 8 ist rund 200 Meter vom Grundstück entfernt.
 - Die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 73 und A 9 liegt in einer Entfernung von rd. 4 km.
 - Die Entfernung zur Innenstadt von Nürnberg beträgt rd. 20 km.
- **Bezugsfrei:**
 - ab 01.01.2024

* Irrtum und Druckfehler vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewähr!

- **Angebotspreis:** **399.000,00 Euro** (Verhandlungsbasis)
- **Courtage:** 3,0 % des Kaufpreises zzgl. 19 % Umsatzsteuer (somit insgesamt 3,57 %)

Bei Interesse bitte ich um **Ihr verbindliches Gebot**. Im Falle des Zuschlags werden neben dem Netto-Kaufpreis **3 % Courtage zuzüglich 19 % gesetzliche Umsatzsteuer (somit insgesamt 3,57 %)** fällig. Verkauft wird zum besten Gebot und zu unseren beigefügten Vertragsbedingungen. Bei Zuschlag ist der Bieter **zur Abnahme verpflichtet**.

Die Immobilie wird gekauft wie besichtigt, in gebrauchtem Zustand und unter Ausschluss jeglicher Zusicherung von besonderen Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich sichtbarer und verborgener Mängel und Vorschäden, Betriebssicherheit und Zulässigkeit. Angaben des Verkäufers über Maße, Betriebsmittelverbrauch, Baujahr, Verwendbarkeit, Qualität, Menge, Maßhaltigkeit, sowie über Dauer und Maß der Benutzung etc., sind unverbindlich und nur als annähernd zu betrachten.

Die Immobilie kann erhebliche Mängel oder Fehler haben. Diese sind wesentlicher und vereinbarter Bestandteil des Kaufgegenstandes und begründen kein Rücktritts- oder Wandlungsrecht.

Die Immobilie wird unter Ausschluss der Sachmängelhaftung verkauft. Dieser Ausschluss gilt nicht für Schadensersatzansprüche aus Sachmängelhaftung, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung von Pflichten des Verkäufers beruhen sowie bei der schuldhaften Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Soweit Ansprüche aus Sachmängelhaftung gegen Dritte bestehen, werden sie an den Käufer abgetreten.

Die Haftung wird auch im Sinne des § 445 BGB Bürgerliches Gesetzbuch wegen der Verwertung/Versteigerung von Pfandgut ausdrücklich ausgeschlossen. Das mögliche Risiko des Erwerbs ohne Zusicherung von besonderen Eigenschaften wird bereits bei der Kaufpreisfindung bei dem Gebot des Käufers hinreichend berücksichtigt.

Warenzeichen-, Namens- oder Markenrechte, Lizenzen, Konzessionen und Genehmigungen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Eine Verrechnung des Kaufpreises mit eventuellen Forderungen aus möglicher früherer Geschäfts- oder sonstiger Beziehung des Erwerbers mit dem Insolvenzschuldner, dem Verkäufer oder dessen Auftraggeber ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit dem Zuschlag bzw. freihändigem Vertragsabschluss trägt alleinig der Käufer das Risiko der Verschlechterung, des Unterganges und des Totalverlustes der Immobilie aus technischen oder sonstigen Gründen. Der Versteigerer/Verkäufer haftet nach dem Zuschlag bzw. freihändigem Verkauf nicht für die Immobilie, da der Gefahrenübergang mit dem Zuschlag erfolgt.

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein Zwischen- und Vorabverkauf ist vorbehalten. Das Angebot steht gegebenenfalls unter Vorbehalt der Einrede von absonderungsberechtigten Gläubigern.

Ich danke für Ihr Interesse und stehe Ihnen für Rückfragen und eine Besichtigung nach vorheriger Abstimmung gerne zur Verfügung. Ebenfalls können Sie auf Anfrage Fotos per E-Mail erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Hufnagel

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und versendet und trägt daher keine Unterschrift)