



## EXPOSÉ

# NEUBAU – Energieeffizientes Wohnen mit attraktiver Anbindung

Herner Straße 3b - 33649 Bielefeld





## ECKDATEN

Objektart:	Etagenwohnung
Objektnummer:	23-1301
Baujahr:	voraussichtlich Februar 2024
Wohnfläche:	von ca. 72 m <sup>2</sup> bis 97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3-4
Stellplatz:	1 PKW-Stellplatz pro Wohnung
Verfügbar ab:	01.03.2024
Energieausweis:	nicht erforderlich
<b>Kaltmiete:</b>	<b>von ca. 997,68 EUR/ Monat</b> <b>zzgl. Nebenkosten</b> <b>bis ca. 1.194,48 EUR/ Monat</b> <b>zzgl. Nebenkosten</b>
<b>Kaution:</b>	<b>2,00 KM</b>
Mieterprovision:	kein Provisionsanspruch

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Die Courtage in Höhe von kein Provisionsanspruch ist mit dem Zustandekommen des Mietvertrages verdient und fällig. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

## HIGHLIGHTS DER WOHNUNGEN

- Energieeffizientes Wohnen (niedrige Nebenkosten)
- Barrierearmes Wohnen
- Personenaufzug
- Glasfaseranschluss (schnelles Internet)
- Mietstrommodell (vergünstigter Strom)
- PKW-Stellplatz vorhanden, bei Bedarf mit Elektroauto-Ladestation

## ANFORDERUNGEN AN DEN MIETER

- keine Umgestaltung der Balkone, wie z.B. das Anbringen von Markisen, Balkonverkleidungen, Brüstungsaufsätzen sowie Balkonkraftwerken gestattet



Lageplan

## LAGE

Der Stadtbezirk Brackwede liegt im Südwesten von Bielefeld.

Brackwede ist über den Ostwestfalendamm (OWD) gut mit dem Zentrum der Stadt Bielefeld verbunden und mit dem Auto ist die Innenstadt in ca. 15 Minuten erreichbar.

Eine ebenso schnelle Anbindung zu den Autobahnen A33 und A2 über den OWD ist hier gegeben.

Das moderne Mehrfamilienhaus befindet sich in gut angeschlossener Lage und die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen von den Linien 87,95,123 und 128 ist gegeben, eine gute Anbindung an den ÖPNV ist somit sichergestellt.

Mehrere nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.



## OBJEKTbeschreibung

Dieser architektonisch attraktiv gestaltete Neubau umfasst moderne Wohnungen in ansprechender Lage, an der Herner Str. 3b.

Insgesamt stehen 5 helle und gut geschnittene Wohnungen für eine Erstvermietung voraussichtlich ab 03/2024 zur Verfügung.

Die 3-4 Zimmer Wohnungen verfügen über Größen von ca. 72 – 97 m<sup>2</sup>.

Die Mietwohnungen befinden sich im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss.

Sämtliche Wohnungen sind mit einer Loggia, einem Balkon oder einer Dachterrasse ausgestattet.

1 PKW-Stellplatz ist der Wohnung zugehörig und kann gemietet werden. Nach Rücksprache mit dem Vermieter besteht die Möglichkeit E-Ladeplätze zu realisieren.

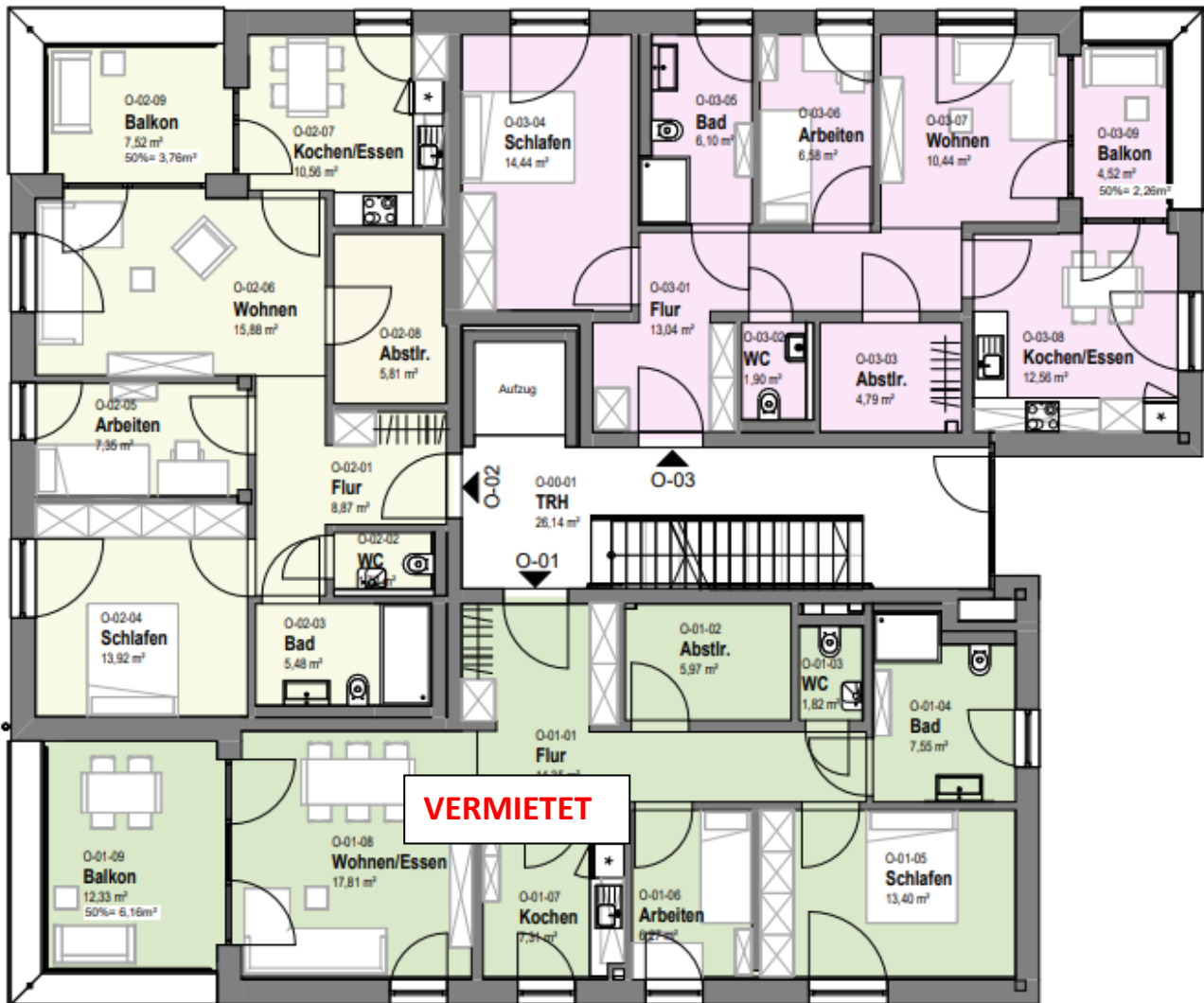
## AUSSTATTUNG

- Überwiegend bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Design- Vinylboden, Fliesen
- Ebenerdige Dusche
- Elektrischer Handtuchwärmer im Badezimmer
- Verputzte, weiß gestrichene Wände
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- Aufzug vorhanden
- Barrierearm
- Wärmepumpe
- Energieeffizienzhaus 40
- Mieterstrommodell der Stadtwerke Bielefeld
- Glasfaseranschluss
- PKW-Stellplatz vorhanden

## SONSTIGES

Die Treppenhausreinigung, die Pflege der Außenanlagen, der Mülltonnen- und Winterdienst wird durch einen externen Dienstleister ausgeführt.

## GRUNDRISS OBERGESCHOSS



## WOHNFLÄCHEN OBERGESCHOSS

Obergeschoss Wohnung O-01 (grün)-	ca. 80,64 m <sup>2</sup>
Obergeschoss Wohnung O-02 (gelb) -	ca. 73,35 m <sup>2</sup>
Obergeschoss Wohnung O-03 (rot) -	ca. 72,11 m <sup>2</sup>

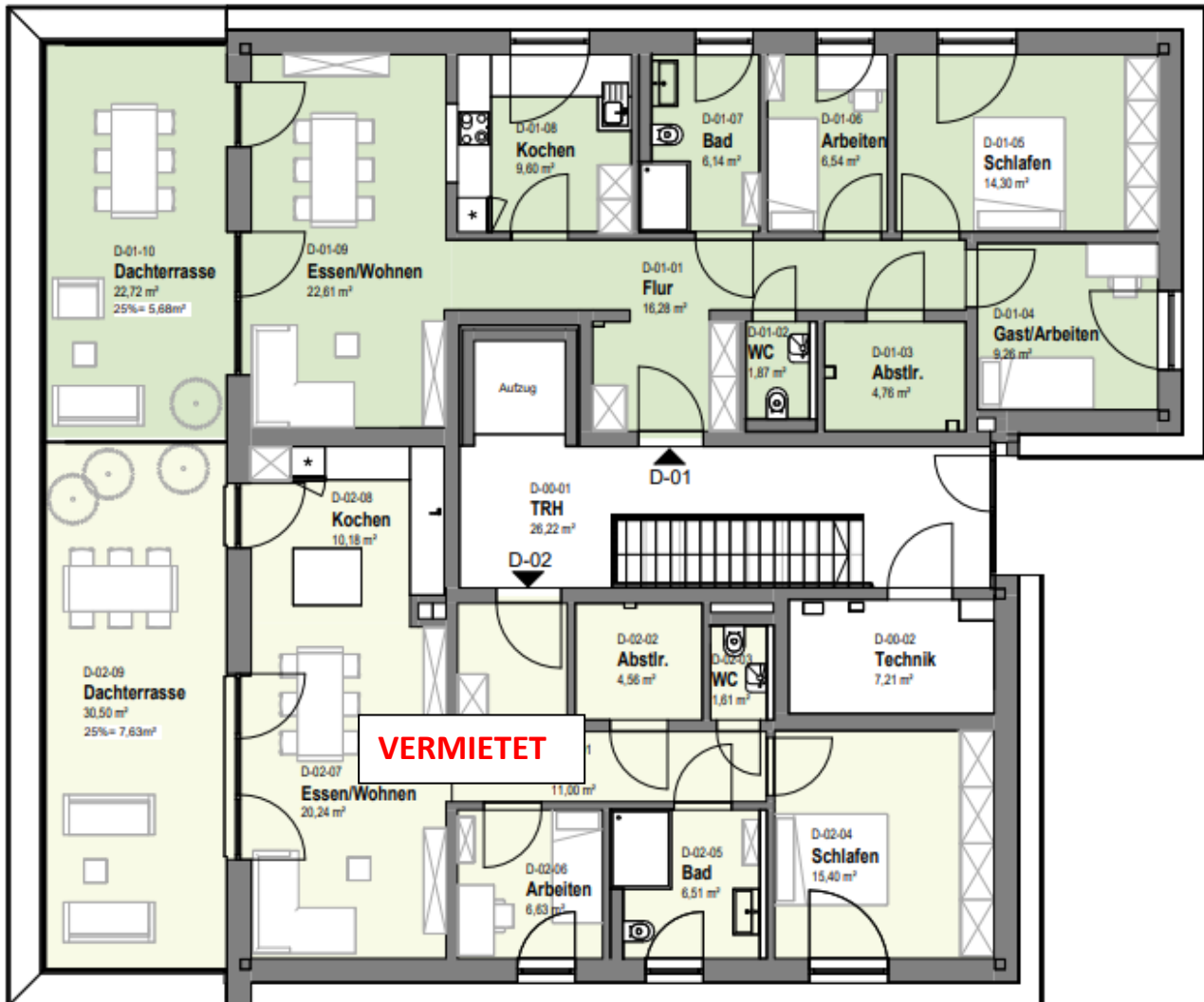
## MIETPREISE OBERGESCHOSS

Obergeschoss Wohnung O-01 (grün) inkl. Stellplatz-	997,68 € zzgl. Nebenkosten
Obergeschoss Wohnung O-02 (gelb) inkl. Stellplatz -	910,20 € zzgl. Nebenkosten
Obergeschoss Wohnung O-03 (rot) inkl. Stellplatz -	895,32 € zzgl. Nebenkosten

Bei Wunsch des Mieters nach einer Realisierung der E-Ladestation am wohnungszugehörigen Stellplatz, kann der Mietpreis ggf. variieren.



## GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## WOHNFLÄCHEN DACHGESCHOSS

Dachgeschoss Wohnung D-01 (grün) - ca. 97,04 m<sup>2</sup>Dachgeschoss Wohnung D-02 (gelb) - ca. 83,76 m<sup>2</sup>

## MIETPREISE DACHGESCHOSS

Dachgeschoss Wohnung D-01 (grün) inkl. Stellplatz - 1.194,48 € zzgl. Nebenkosten

Dachgeschoss Wohnung D-02 (gelb) inkl. Stellplatz - 1.035,12 € zzgl. Nebenkosten

Bei Wunsch des Mieters nach einer Realisierung der E-Ladestation am wohnungszugehörigen Stellplatz, kann der Mietpreis ggf. variieren.



**Allgemeine Geschäftsbedingungen****1. Angebote**

Unseren Angeboten liegen die von uns erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

**2. Weitergabe von Informationen und Angeboten**

Unseren Angeboten und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit diesem Dritten zustande, so führt dies ebenfalls zu einem Provisionsanspruch unsererseits in voller Höhe.

**3. Informationspflicht**

Sie sind verpflichtet, uns unverzüglich über alle vorhandenen und neu hinzutretenden Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren (z.B. Aufgabe der Absicht einen Hauptvertrag abzuschließen) zu informieren.

Außerdem sind Sie verpflichtet, uns unverzüglich den Abschluss eines Hauptvertrages und dessen Inhalt mitzuteilen. Auf Verlangen haben Sie uns eine Kopie des Hauptvertrages zu übersenden.

**4. Vorkenntnis**

Ist Ihnen die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mit Angabe der Quelle mitzuteilen. Andernfalls ist insoweit, unbeschadet einer möglichen Vorkenntnis, bei Abschluss eines vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages die vereinbarte Provision zu zahlen.

**5. Entstehen des Provisionsanspruches**

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald auf Grundlage unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das von uns angebotene Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. Dies gilt auch bei Erwerb eines von uns nachgewiesenen oder vermittelten Objektes im Zuge eines Bieterverfahrens insbesondere einer Zwangs- oder sonstigen Versteigerung, oder wenn wir Ihnen weitere Objekte, auch mündlich, anbieten und dadurch ein Hauptvertrag zustande kommt. Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch die Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechtes erlischt, sofern das Rücktrittsrecht aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird.

**6. Folgegeschäft**

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Objekt weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem von uns abgeschlossenen Maklervertrag finden.

**7. Provision und Fälligkeit**

Die im Anschreiben genannte Provision entsteht mit wirksamem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages, bei Mietverträgen mit deren Abschluss. Sie ist mit dem Vertragsdatum, in Fällen aufschiebbarer Bedingungen nach deren Eintreten, in Fällen eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechtes nach Feststehen dessen Nichtausübung, im Übrigen mit der Ausübung des Rücktrittsrechtes, soweit dies die Provision unberührt lässt, zur Zahlung fällig. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 6% p.a. über Bundesbankdiskont fällig.

Bei Kaufverträgen ist die Berechnungsgrundlage der Provision der Kaufpreis inklusive einer eventuell gesondert ausgewiesenen Mehrwertsteuer und inklusive aller Nebenentgelte. Bei Mietverträgen ist Vertragswert, das vom Mieter während der Vertragszeit zu zahlende Entgelt inklusive Mehrwertsteuer ohne Nebenkosten. Zur Vertragszeit gehört auch eine dem Mieter verbindlich eingeräumte Option. Ist Berechnungsgrundlage der Provision die Monatsmiete, berechnet sie sich inklusive Mehrwertsteuer ohne Nebenkosten aus der während der Vertragszeit zu zahlenden Durchschnittsmiete.

**8. Tätigwerden für Dritte**

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

**9. Haftungsausschluss**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte insbesondere durch die Grundstückseigentümer oder Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen. In jedem Fall, außer im Fall einer Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Etwaige Schadenersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruches, spätestens jedoch 3 Jahre nach Abwicklung des Maklervertrages.

**10. Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Bielefeld.

**11. Teilungswirksamkeit**

Schriftliche und mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne Regelungen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle unwirksamer oder nichtiger Bestimmungen treten die gesetzlichen Bestimmungen.





## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Dr. Enderweit Immobilien GmbH  
Mühlenstraße 31  
33607 Bielefeld  
Tel.: 0521/ 96662- 40  
Fax: 0521/ 96662- 22  
Email: info@dr-enderweit.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Diese ist formfrei, sollte jedoch folgende Punkte beinhalten:

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

- *Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)*
- *Name des/der Verbraucher(s)*
- *Anschrift des/der Verbraucher(s)*
- *Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)*
- *Datum (\*) Unzutreffendes streichen*

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, 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 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.

### Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht und mit der Ausführung dieser Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu gegeben und gleichzeitig bestätigt haben, Kenntnis von diesem vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechtes bei vollständiger Vertragserfüllung genommen zu haben.