





”

„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“

-Franklin D. Roosevelt

Die Firma A&O Wohnbau Immobilien zeichnet sich durch Professionalität, Kompetenz und einen hohen Qualitätsanspruch aus. Wir verfügen über eine langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienvermittlung und können auf ein breites Netzwerk von Kontakten und Partnern zurückgreifen.

Kundenorientierung steht im Fokus der Firma A&O Wohnbau Immobilien. Wir gehen auf die individuellen Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden ein und bieten maßgeschneiderte Lösungen für deren Anliegen. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz und Offenheit, um eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zu gewährleisten.

Wir verfügen über ein umfassendes Angebot an Immobilien, das für jeden Bedarf und jedes Budget die passende Lösung bereithält. Wir informieren unsere Kunden umfassend über alle relevanten Aspekte der Immobilienvermittlung und begleitet sie vom ersten Kontakt bis hin zum erfolgreichen Abschluss des Vertrags.

Neben unserer fachlichen Kompetenz und unserem breiten Leistungsspektrum punkten wir auch mit einem ausgeprägten Servicegedanken. Wir stehen unseren Kunden jederzeit mit Rat und Tat zur Seite und sorgen für eine reibungslose und zufriedenstellende Abwicklung aller Geschäfte.

Zudem verfügen wir über eine fundierte Ausbildung im Bereich der Immobilienbewertung. Als Gutachter und Mitglied bei dem deutschen Gutachter und Sachverständigen Verband nehmen wir eine objektive Bewertung der Immobilie vor und berücksichtigen dabei alle relevanten Faktoren, wie Lage, Zustand und Ausstattung. Dabei arbeiten wir sorgfältig und gewissenhaft und stellen sicher, dass Ihre Bewertung den höchsten Qualitätsstandards entspricht.



Damian Orgun

Geschäftsführender / Gutachter





Die Natur vor der Türe, den Komfort Zuhause: Lebens- qualität im idylli- schen Großmehring.

Das Neubauprojekt mit 6 großzügigen Wohnungen befindet sich in der Drosselstraße in Großmehring. Die Gemeinde kombiniert eine idyllische, ländliche Atmosphäre mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Obwohl die Drosselstraße nicht im zentralen Ortskern liegt, bietet sie dennoch eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Kindergärten, Spielplätze, Grundschulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ein Freibad sowie verschiedene Restaurants. Die zentrale Lage von Großmehring ermöglicht es den Bewohnern der Drosselstraße, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen, während sie gleichzeitig die Ruhe und den Charme einer kleinen Gemeinde genießen können.

In ruhiger Lage wohnen.

Am Rande des Donautals – etwa 10 Kilometer östlich von Ingolstadt, eingebettet in eine malerische Landschaft – liegt die Gemeinde Großmehring. Mit etwa 47 km² Fläche und rund 7.500 Einwohnern bietet Großmehring eine entspannte Lebensweise fernab des Trubels der Großstadt. Dieser Umstand übersetzt sich im Alltag in ein kostbares Gut: Entschleunigung.

Großmehring kann nicht nur auf eine stolze Geschichte zurückblicken, sondern auch auf eine klug entwickelte Infrastruktur. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu Ingolstadt, welches mit seinen vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten lockt. Die gut ausgebaute Verkehrsanbindung ermöglicht es Pendlern, die Autobahnen A9 und B16 sowie den Bahnhof Ingolstadt schnell zu erreichen.

Der Flughafen München ist in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar, und die öffentlichen Verkehrsmittel bieten eine regelmäßige Verbindung nach Ingolstadt. Trotz dieser hervorragenden Anbindung hat sich Großmehring seinen gemütlichen und naturverbundenen Charakter bewahrt. Umgeben von viel Grün bietet Großmehring eine familienfreundliche Umgebung mit einem hohen Freizeitwert.



Ingolstadt

Neuburg an
der Donau

Manching

Vohburg an
der Donau

Ernsgaden

Geisenfeld

Aiglsbach

Mainburg

Wolnzach

Rohrbach

Pornbach

Hohenwart

Waidhofen

Schroben-
hausen

Langenmosen

Berg im Gau

Ehekirchen

Königsmoos

Karlshuld

Rohrenfels

Weichering

Reicherts-
hofen

Brunnen

Kösching

Wettstetten

Gaimersheim

Buxheim

Eitensheim

Adelschlag

Böhmfeld

Stammham

Mindel-
stetten

Pförring

ellheim

Nassenfels

Donau

Alm

Pöttmes





Wenn es um Wohnraum geht, entscheiden raffinierte Lösungen darüber, ob ein Objekt das Maximum seines Potentials ausschöpft. Neben der sorgfältig ausgewählten Lage – die bei diesem Projekt in Großmehring neben einer hervorragenden Infrastruktur gleichzeitig den Luxus unverbauter Natur bereithält – sind es vor allem die Details in der Ausführung, die schlussendlich das ganzheitliche Gelingen bestimmen.

Abele Bau verfolgt hierbei den Anspruch, ausschließlich zukunftsichere Raumaufteilungen, hervorragende bauliche Ausführung und eine Qualitätskontrolle zu bieten, die ihresgleichen sucht. Denn die langjährige Praxiserfahrung von Abele Bau hat gezeigt, dass oberflächliche Schönheit im Bau auf lange Sicht nicht über Qualitätsmängel hinwegtäuschen kann. Das Credo von Abele Bau lautet daher: Die Substanz muss stimmen. Denn nur so schaffen wir ein Fundament für unsere Visionen.

Unser Anspruch ist Ihr Zuhause.

Als maßgeblich für die Exklusivität dieses Objektes ist der Qualitätsanspruch zu sehen, der bereits während der Projektplanung bedeutenden Einfluss auf die Wertigkeit dieses Wohn-Ensembles ausübte. Mit dem Ziel, maximale Wohnqualität zu schaffen, die weit über dem kosmetischen Marktdurchschnitt liegt, setzen wir uns selbst hohe Standards. Denn nur ein Objekt, das zu 100% unseren Anforderungen entspricht, kann und soll verwirklicht werden.

Die Planung erfolgt in enger Absprache mit erfahrenen Architekten, um nicht nur die Optik, sondern auch den Charakter des Gebäudes zu gestalten. Dabei stehen hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung im Mittelpunkt, die sowohl Ästhetik als auch Funktionalität vereinen.

Eigene
Ansprüche
erfüllen ist
die Art der
Qualitäts-
sicherung.

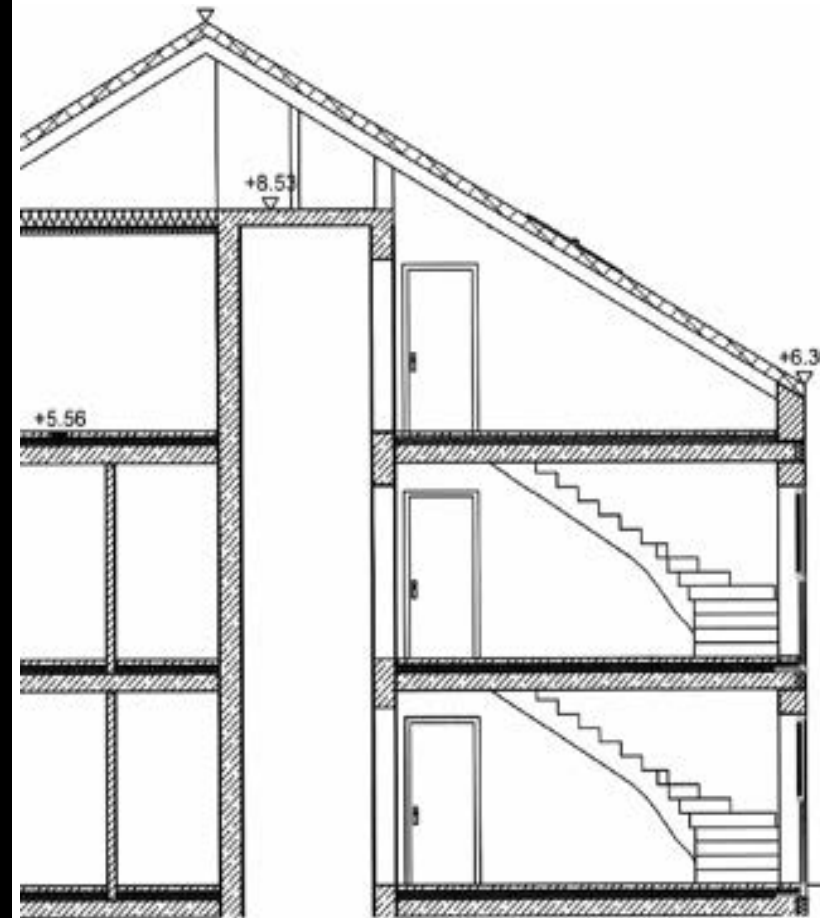


Angenehmes Wohnklima bei maxima- ler Raumnut- zung.

Erdgeschoss	2,64 m
-------------	--------

Obergeschoss	2,66 m
--------------	--------

Dachgeschoss	2,55 m
--------------	--------



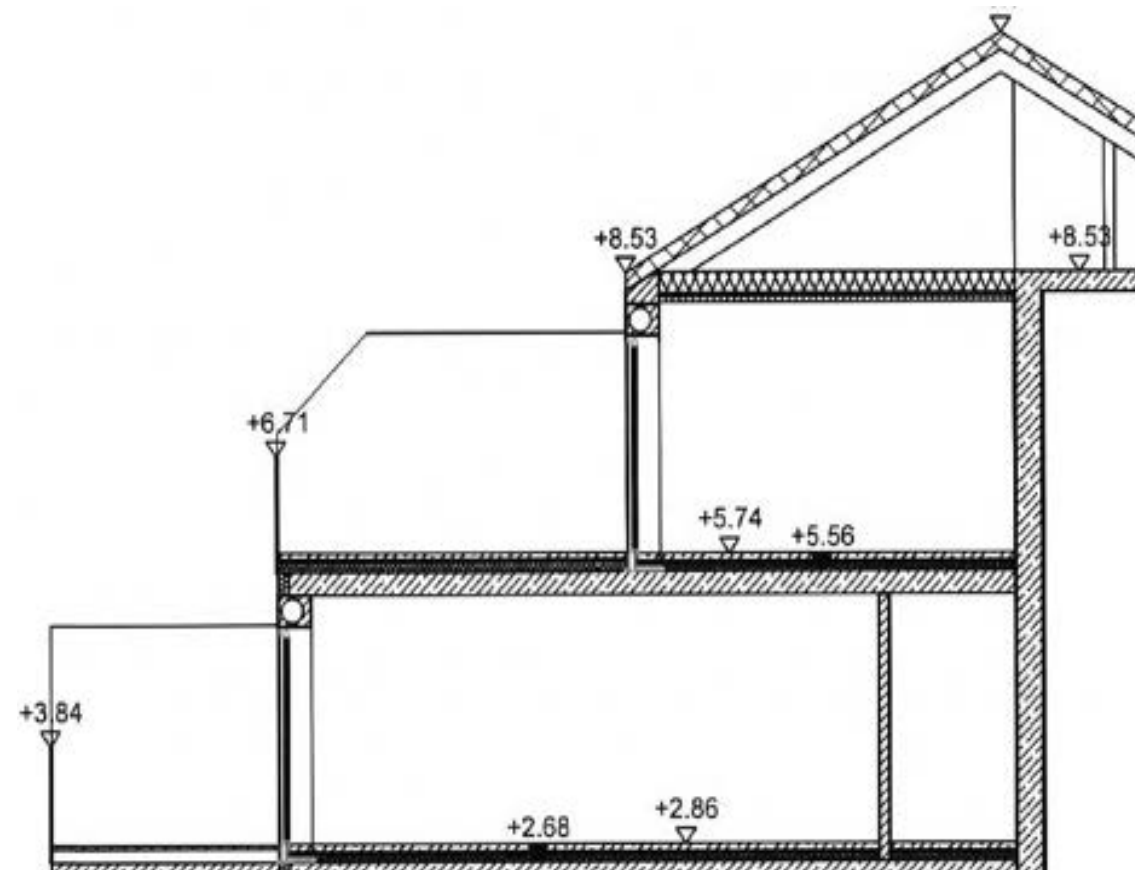
Hinterlässt einen bleibenden ersten Eindruck.

Von außen fällt zunächst die moderne, klare Architektur der sechs Wohnungen in Großmehring auf. Abele Bau hat sich bewusst für zeitlose Eleganz entschieden, die durch hochwertige Materialien und durchdachte Details unterstrichen wird. Die gelebte Individualität sehen wir insbesondere in der Ausgestaltung der Innenräume und der Gärten verankert. Deshalb soll unser Objekt den hierfür erforderlichen Rahmen bieten, ohne selbst aufdringlich zu wirken. Anthrazitfarbene Dächer sowie Fenster und Glas dominieren das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes.

Die großzügigen Wohnungen bieten zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Dazu zählen großformatige Fliesen und hochwertige Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung, die eine hervorragende Energieeffizienzklasse A+ erreichen, entsprechend dem Standard eines Effizienzhauses 40 EE. Jede Wohneinheit verfügt über einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz.

Eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Einzelraumsteuerung, sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die Badezimmer sind mit bodengleichen gefliesten Duschen, Duschrinne und Glastrennwänden ausgestattet, was eine moderne und elegante Optik garantiert. Zudem bietet jede Wohnung einen eigenen Abstellraum sowie Fahrradstellplätze.

Ein weiterer Vorteil ist der Aufzug, der alle Etagen bedient und somit einen barrierefreien Zugang ermöglicht. Eine PV-Anlage sorgt für den Allgemeinstrom, und jede Wohnung ist mit einer Ladestationsvorbereitung für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Die Möglichkeit der Sonderabschreibung nach staatlichen Vorgaben sowie die Verwendung von deutschen Markenprodukten unterstreichen den hohen Qualitätsstandard des Projekts.



Endlich zu Hause im eigenen Glück

Haus	Wohnfläche
Wohnung 1	104,20 m ²
Wohnung 2	108,23 m ²
Wohnung 3	109,13 m ²
Wohnung 4	106,60 m ²
Wohnung 5	60,20 m ²
Wohnung 6	75,94 m ²

alle Flächenangaben ca.-Werte

Der erste Eindruck ist entscheidend und vermittelt ein Gefühl von Stabilität, Sicherheit und Qualität – schon beim Betreten Ihres neuen Zuhauses spüren Sie die hochwertige Verarbeitung und das durchdachte Design. Bereits die Eingangssituation lässt das hohe Ausstattungsniveau im Inneren erahnen. Die sorgfältige Auswahl der Materialien und die präzise Ausführung setzen sich in jedem Detail fort und schaffen eine Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.









Erdgeschoss

Das Erdgeschoss beherbergt zwei nahezu identische Wohnungen, die durch einen zentralen Flur voneinander getrennt sind. Beide Wohnungen bieten einen komfortablen und durchdachten Grundriss, der modernen Wohnbedürfnissen gerecht wird. Sobald Sie den Eingangsbereich durch die weiße Eingangstüre betreten, gelangen Sie in den Flur, der Ihnen Zugang zu allen wichtigen Räumen bietet. Der erste Eindruck wird hier von einem hellen und offenen Wohn- und Essbereich bestimmt. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die große Glasfront führt Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den eigenen Garten, die beide einen ruhigen Rückzugsort im Freien bieten.

Die Küche ist offen gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, Duschrinne und Glastrennwänden ausgestattet, was eine moderne und elegante Optik garantiert. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Die Schlafräume, einschließlich eines Hauptschlafzimmers und zwei Kinderzimmern, bieten ausreichend Platz und sind ebenfalls mit großen Fenstern ausgestattet, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen.

Qualitätsmerkmale

- Wohlfühlatmosphäre durch helle Räume.
- Lichtdurchflutete „Herzstücke“ in jeder Einheit, die – gepaart mit einem durchdachten Grundriss – für ein exklusives Wohngefühl sorgen.
- Kombination von deutschen Markenprodukten definiert unseren innenarchitektonischen Anspruch.
- Die Wohnungen sind energieeffizient, förderfähig und entsprechen modernen Standards für Nachhaltigkeit.
- Spürbares, sichtbares und fühlbares gehobenes Niveau der gesamten Ausstattung.
- Aufzug in allen Etagen: Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen durch einen Aufzug

Wohnungen EG

Wohnung 1

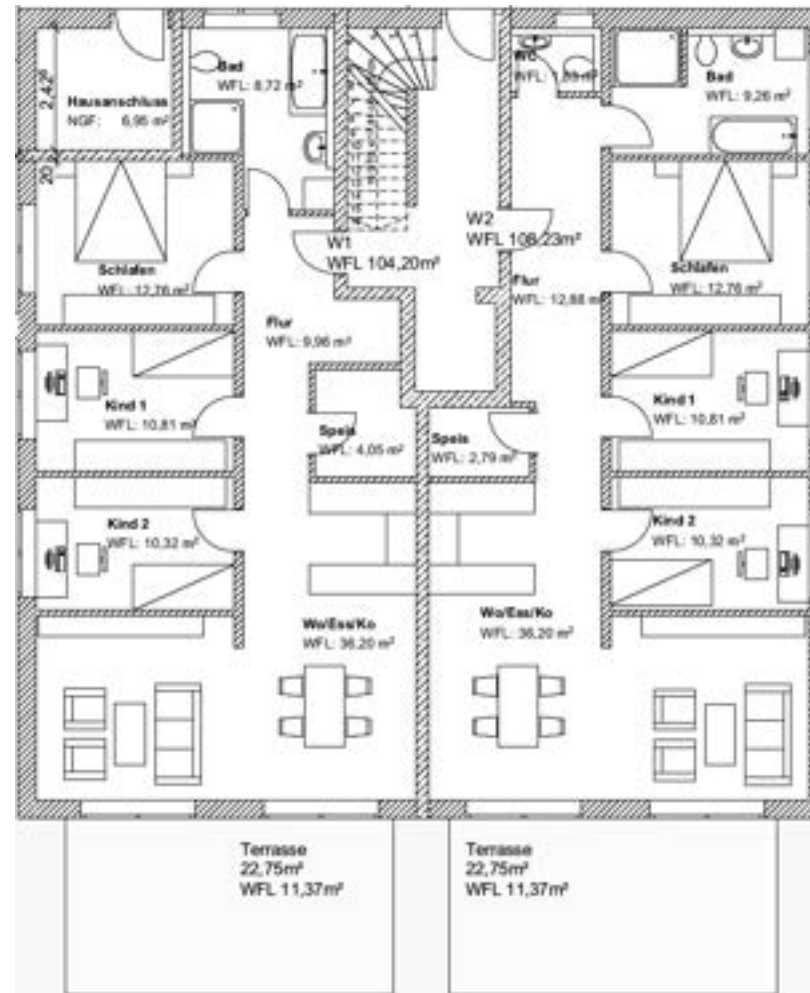
Raum	WF
Flur	9,96 m ²
Bad	8,72 m ²
Speise	4,05 m ²
Wohnen / Essen/Kochen	36,20 m ²
Terrasse	// *37 m ²
Schlafzimmer	12,76 m ²
Kind 1	10,81 m ²
Kind 2	10,32 m ²
Gesamt	104,20 m ²

Wohnung 2 Verkauft

Raum	WF
Flur	12,88 m ²
Bad	9,26 m ²
Speise	2,79 m ²
Wohnen / Essen/Kochen	36,20 m ²
Terrasse	// *37 m ²
Schlafzimmer	12,76 m ²
Kind 1	10,81 m ²
Kind 2	10,32 m ²
WC	1,83 m ²
Gesamt	108,32 m ²

Wohnung 1

Wohnung 2







Ein perfekter Mix

Das Ambiente im gesamten Objekt wird maßgeblich von der Ästhetik des Bodens geprägt. Für ein angenehmes und warmes Wohngefühl eignet sich ein Holzboden ideal. Aberundet wird die Landhausdiele in Eiche durch graufarbene Steinfliesen in den Badezimmern – ein hochwertiges Design, das maximale Individualität zulässt.





Obergeschoss

Das Obergeschoss verwaltet ebenfalls zwei nahezu identische Wohnungen, die durch einen zentralen Flur getrennt werden. Beide Wohnungen bieten einen komfortablen und durchdachten Grundriss, der modernen Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Beim Betreten der Wohnungen gelangt man zunächst in einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Beide Wohnungen verfügen über ein Gäste-WC und ein geräumiges Badezimmer, das mit einer bodentiefen Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Zwei gleich große Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer sorgt mit seiner Größe für viel Komfort.

Das Highlight jeder Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Dieser Bereich öffnet sich zu einem großen, nach Süden ausgerichteten Balkon, der viel Tageslicht in den Wohnraum lässt und zusätzlichen Außenraum bietet.

Die großen, bodentiefen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und erweitern den Wohnraum besonders an warmen Sommertagen.

Beide Wohnungen zeichnen sich durch ihre großzügigen Balkone aus, die nicht nur für zusätzlichen Wohnraum sorgen, sondern auch einen herrlichen Blick auf den darunter liegenden Garten bieten. Die geschmackvoll abgestimmten Fliesen und rahmenlosen Glas-Duschabtrennungen im Badezimmer verleihen den Wohnungen einen exklusiven Charakter. Die offene Gestaltung der Wohn- und Essbereiche schafft ein modernes und freundliches Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.



Wohnungen OG

Wohnung 3

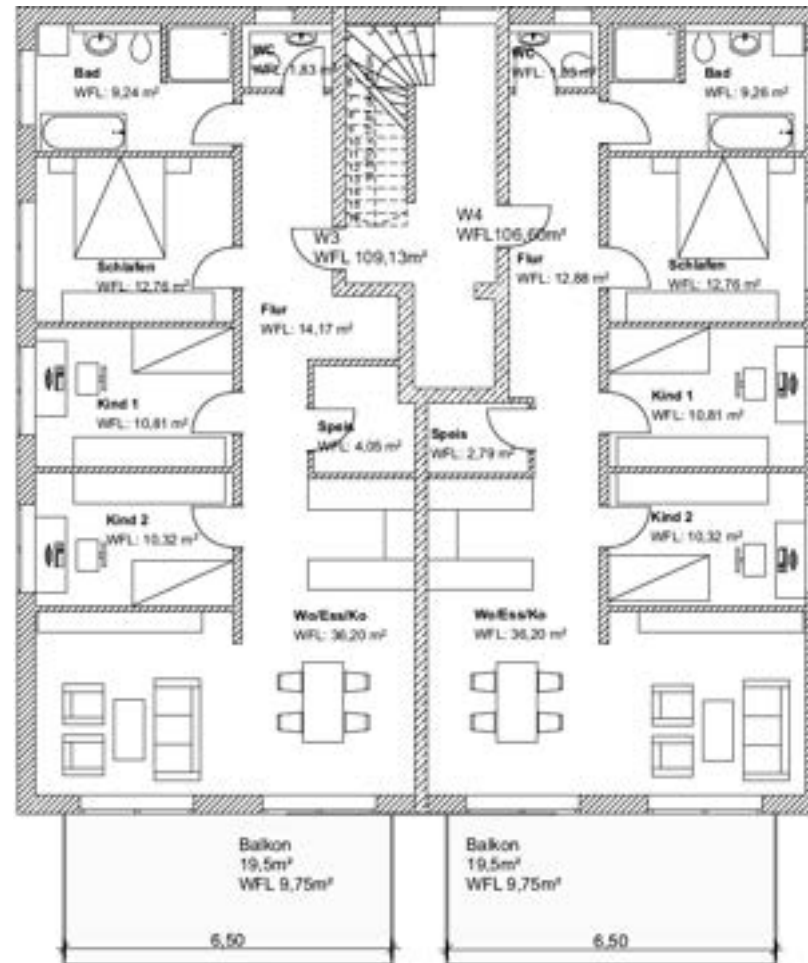
Raum	WF
Flur	14,17 m ²
Bad	9,24 m ²
Speise	4,05 m ²
Wohnen / Essen/Kochen	36,20 m ²
Balkon	9,75 m ²
Schlafzimmer	12,76 m ²
Kind 1	10,81 m ²
Kind 2	10,32 m ²
WC	1,83 m ²
Gesamt	109,13 m ²

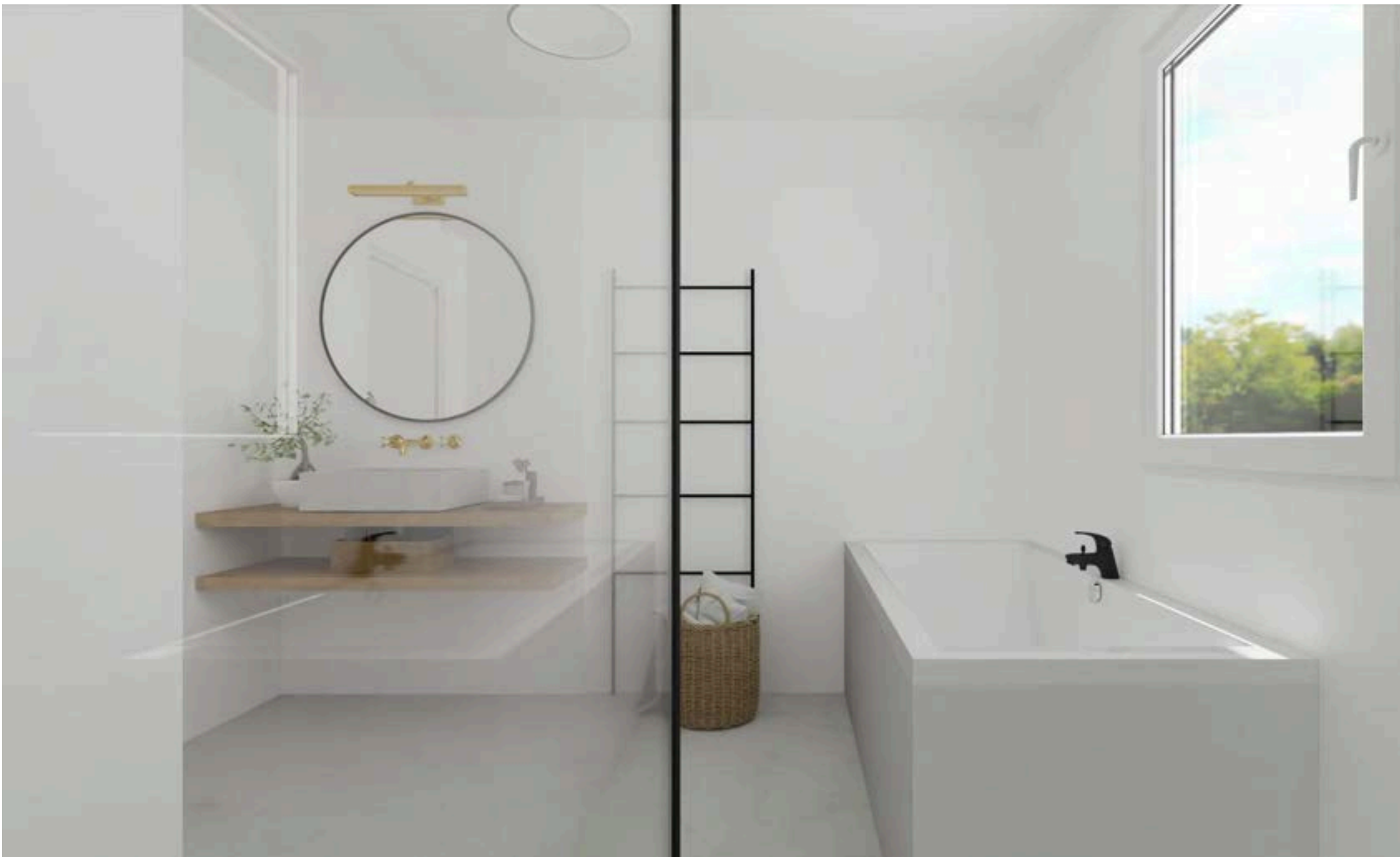
Wohnung 4 Verkauft

Raum	WF
Flur	12,88 m ²
Bad	9,26 m ²
Speise	2,79 m ²
Wohnen / Essen/Kochen	36,20 m ²
Balkon	9,75 m ²
Schlafzimmer	12,76 m ²
Kind 1	10,81 m ²
Kind 2	10,32 m ²
WC	1,83 m ²
Gesamt	106,60 m ²

Wohnung 3

Wohnung 4





Badezimmer

Die Badezimmer der Wohneinheiten bestechen durch ihre moderne Gestaltung und ein großzügiges Raumkonzept mit viel Tageslicht. Die bodengleichen Duschen mit hochwertigen Armaturen bieten bequemen Zugang. Zur Ausstattung gehören elegante Produkte der Serie Vigour für die Sanitäranlagen. Die Duschkabinen aus klarem Sicherheitsglas sind ideal für den ebenerdigen Einbau und verfügen über robuste Metallgriffe und einen praktischen Hebe-Senkmechanismus. Die Waschtische sind mit stilvollen Einhand-Armaturen ausgestattet, und die Toiletten verfügen über eine wassersparende Zweimengenspülung.



Waschtisch-Armatur

Hersteller: Vigour
Einhand-
Waschtischbatterie clivia
ohne Ablaufgarnitur



Dusch-Regenbrause

Hersteller: Vigour Duschsystem Clivia
Thermostat mit Kopfbrause 180



Dusch-Handbrause

Hersteller: VIGOUR
Handbrause individual 2.2 verchromt
3-strahlig rund



Tiefspül-WC Komfort

Hersteller: VIGOUR DERBY
Wand WC spülrandlos, verschiedene
Ausführungen

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich zwei großzügige Wohnungen, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung überzeugen. Beide Einheiten sind über einen zentralen Flur erschlossen und bieten modernen Wohnkomfort. Beim Betreten der Wohnungen empfängt Sie ein Flur, der zu allen wesentlichen Räumen führt. Jede Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Duschrinne und Glastrennwänden, was für eine moderne und elegante Optik sorgt. Die Schlafzimmer bieten reichlich Platz und Komfort für ein behagliches Wohnen.

Ein herausragendes Merkmal jeder Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Dieser Bereich öffnet sich zu einer großen Dachterrasse, die viel Tageslicht in den Wohnraum lässt und zusätzlichen Außenraum bietet. Die bodentiefen Fenster fluten die Räume mit Licht und schaffen eine angenehme Atmosphäre, die besonders an warmen Sommertagen zur Geltung kommt. Ein Speiseraum bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte. Die beiden Wohnungen punkten mit ihren großzügigen

Dachterrassen und Balkonen, die nicht nur zusätzlichen Wohnraum bieten, sondern auch einen herrlichen Blick in die Umgebung ermöglichen. Die geschmackvoll abgestimmten Fliesen und rahmenlosen Glas-Duschabtrennungen im Badezimmer verleihen den Wohnungen einen exklusiven Charakter. Die offene Gestaltung der Wohn- und Essbereiche sorgt für ein modernes und freundliches Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Wohnung 5 Verkauft

Raum	WF
Bad	8,88 m ²
Balkon	3,00 m ²
Schlafzimmer	12,69 m ²
Wo/Ess/Ko	30,51 m ²
Dachterrasse	5,12 m ²
Gesamt	60,20 m ²

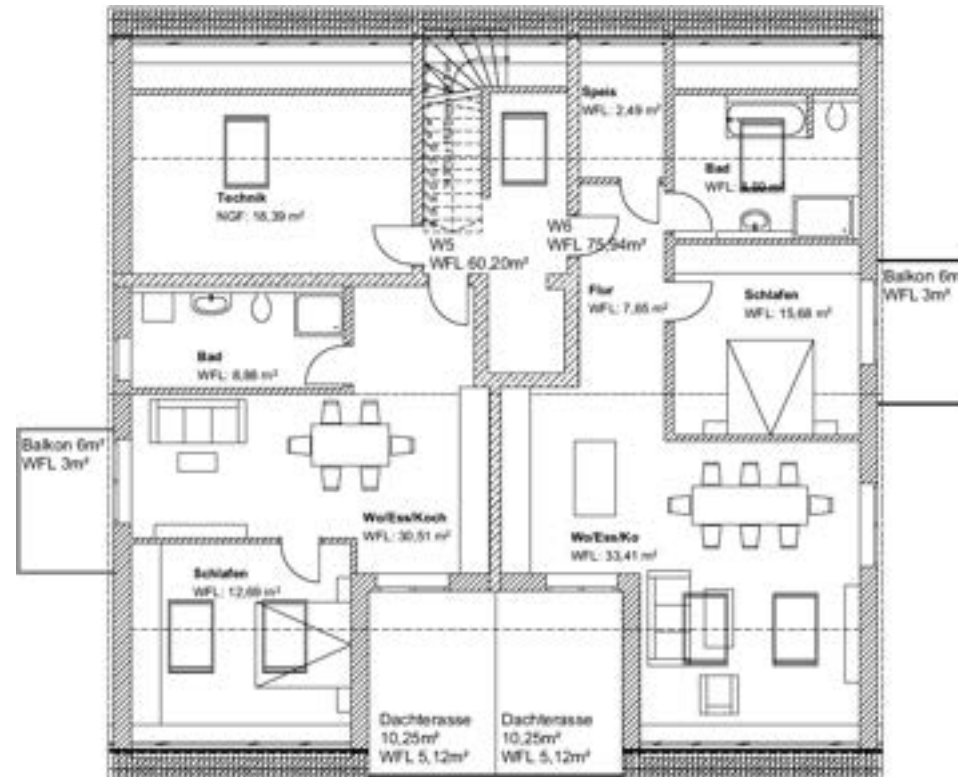
Wohnung 6 Verkauft

Raum	WF
Bad	8,59 m ²
Balkon	3,00 m ²
Schlafzimmer	15,68 m ²
Wo/Ess/Ko	33,41 m ²
Dachterrasse	5,12 m ²
Flur	7,65 m ²
Speise	2,49 m ²
Gesamt	75,94 m ²

WF = Wohnfläche, alle
Flächenangaben ca.-Werte

Wohnung 5

Wohnung 6



Kaufpreis

Wohnung 1:	553.000 €
------------	-----------

Wohnung 2:	Verkauft
------------	----------

Wohnung 3:	542.000 €
------------	-----------

Wohnung 4:	Verkauft
------------	----------

Wohnung 5:	Verkauft
------------	----------

Wohnung 6:	Verkauft
------------	----------





In der
Summe
perfekt, weil
herausragend
im Detail:

Wohnen in
Perfektion.

Schalter

In unseren modernen Wohnräumen setzen die sorgfältig ausgewählten Schalter, Schalter und Steckdosen in strahlendem Weiß stilvolle Akzente. Sie fügen sich nahtlos in das minimalistische und helle Ambiente des Interieurs ein und unterstreichen das elegante Design des gesamten Gebäudes. Diese Komponenten zeichnen sich durch eine flache Bauweise aus, die eine klare und unaufdringliche Ästhetik bietet.

Passend dazu sind die Taster für die elektrischen Rollläden sowie die Gegensprechanlage an der Haustür im gleichen harmonischen Design gehalten und ergänzen den modernen Look der Inneneinrichtung. Diese Ausstattung garantiert nicht nur Funktionalität, sondern auch einen optischen Mehrwert für jedes Zuhause

Armaturen

Die Badezimmer in unserem Projekt sind mit Armaturen der renommierten Hausserie Vigor ausgestattet, die durch ihr modernes und elegantes Design überzeugen. Die Duschanlagen sind mit einem gefliesten Boden und einem zentral platzierten Ablauf bedruckt, der stilvoll mit einer Edelstahlabdeckung versehen ist.

Die Duschkabinen stammen ebenfalls von Vigor und fügen sich nahtlos in das zeitgemäße Design der Bäder ein. Sie zeichnen sich durch hochwertige Verglasung und Aluminiumprofile aus, die sowohl modern als auch funktional sind. Diese Kombination verleiht den Badezimmern ein luxuriöses und harmonisches Ambiente.

Außenanlage

Die Wohnanlage besteht aus sechs modernen Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, und bietet den Bewohnern ein harmonisches Zusammenspiel von Komfort und Funktionalität.

Die Außenanlagen umfassen fünf Carports und sieben oberirdische Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner gewährleisten. Zudem steht jeder Wohneinheit ein eigener Abstellraum (Cube) zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.



Wohlfühlen,
ankommen,
bleiben. Wenn
Wohnen zur
Lebensqualität
wird, ist unser
Ziel erreicht.



KfW 40+

Reduziertes
Design,
funktionales
Material
und
intelligente
Technik —
spürbare
Eleganz.



Für das Bauvorhaben besteht die Möglichkeit, das KfW-Förderprogramm 297/298 in Höhe von 100.000 € in Anspruch zu nehmen. Dieses Programm bietet attraktive Konditionen zur Finanzierung und ermöglicht es, von staatlichen Förderungen zu profitieren.

Durch unseren Energieberater werden alle notwendigen Unterlagen für die Beantragung der Förderung bereitgestellt, und steht Ihnen mit umfassender Beratung zur Seite. Von der Erstellung der Energieeffizienznachweise bis hin zur Antragsstellung begleitet unser Team den gesamten Prozess.





Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Prospekt sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Berechnungen. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleich-bleibender rechtlicher Verhältnisse. Bilder und Pläne sind nicht zur genauen Entnahme von Maßen geeignet. Küchen, Möbel, etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch dieses Exposé bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Exposcherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen Gründen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieses Exposé wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

A&O Wohnbau Immobilien by Damian Orgun Herr

Damian Orgun

Sudetenweg 1 - 85661 Forstinning

Telefon +49(0) 8121 - 90 72 742

immobilien@aundowohnbau.de

www.aundowohnbau.de

Endlich angekommen.

Willkommen Zuhause.

A&O Wohnbau Immobilien by Damian Orgun

Herr Damian Orgun
Sudetenweg 1 - 85661 Forstinning
Telefon +49(0) 8121 - 90 72 742
immobilien@aundowohnbau.de
www.aundowohnbau.de

Rechtlicherhinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notarund Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Haftungsausschuss

Die Inhalte des nachfolgenden Exposés wurde uns von dem Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für den Inhalt und die verwendeten Illustrationen sowie Bildmaterial ist alleine der Eigentümer verantwortlich. Im Vertragsverhältnis der A&O Wohnbau Immobilien by Damian Orgun zu den Kaufinteressenten verweisen wir insbesondere auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Widerrufsbelehrung im Anhang.

1. Vorbemerkung

Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande. Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.

Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEG-Verwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen.

6. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben, eMail oder Faxbrief an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

7. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

8. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

9. Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber dem Makler zur Zahlung der Provision verpflichtet.

Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu bezahlen. Desweiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

10. Erstattung von nachgewiesenen Aufwendungen

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (zum Beispiel Insertionskosten, Telefonkosten, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 25% der zu erwartenden Provision nicht überschreiten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

11. Pauschaler Aufwendungsersatz

Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10% der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass dem Makler objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

12. Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber dem Makler eine Pauschale von 10% der vereinbarten Provision zu vergüten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

13. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

14. Rückfrageklausel

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber den Makler unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll dem Makler die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist. Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 12 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch.

15. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung.

Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

16. Verjährung

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

17. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

18. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne den übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

19. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers (hier:Forstinning). Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.

Forstinning, 01.01.2023

