



„Heute möchte ich Ihnen dieses Objekt vorstellen.“

*Ihr Gerd Fornefeld*

Kontakt:

Telefon: 052 51 54 55 775

Mobil: 0172 134 95 21

gerd.fornefeld@immogluecklich.de

Exposé-Nr. GREV-9

## Helle 1-Zimmer EG-Eigentumswohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz in ruhiger Lage in Paderborn



Wohnkomplex Grevestraße Haus 2



Wohnung im Erdgeschoss (roter Pfeil)

**Kaufpreis: 110.000,00 EUR**  
(105.000,00 EUR Wohnung, 5.000,00 EUR TG-Stellplatz)

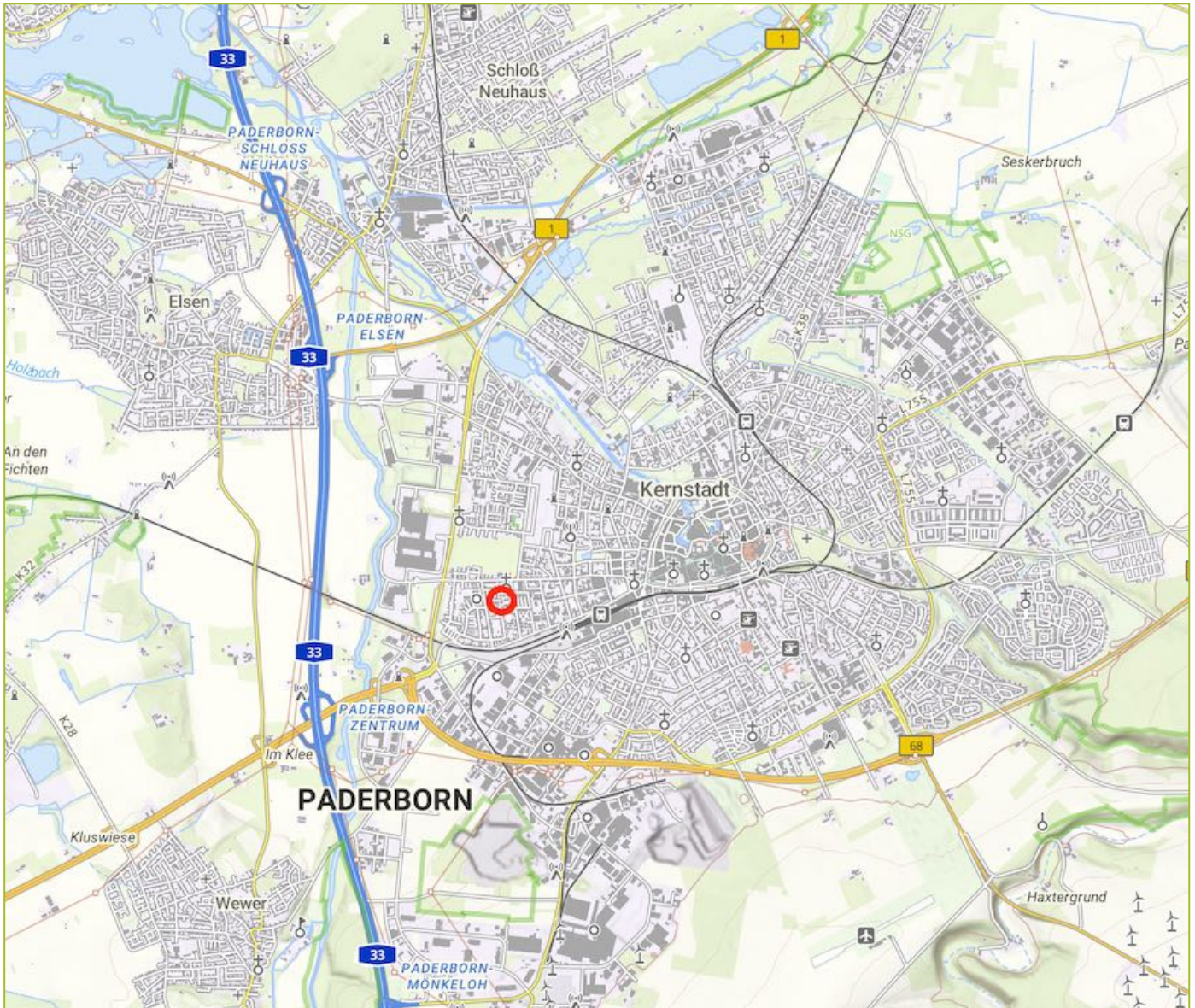
## Alle Daten auf einen Blick

Objektart	Eigentumswohnung (Wohnung Nr. 212 9 EG 2012 MP)
Objekttyp	Mehrfamilienhaus mit 267 Wohneinheiten
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1992
Straße Haus-Nr. ; PLZ Ort	Grevestraße 9, 33102 Paderborn
Zustand	Sehr Gepflegt
Grundstücksgröße	9.076 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	41,52 / 10.000
Wohnfläche	laut Teilungserklärung 34,45 m <sup>2</sup>
Kellerraum	Nein, Abstellraum im Dachgeschoss Nr. 2012
Gemeinschaftskeller	Waschmaschinen- / Trocknerkeller (Waschmarken, Gebühr)
Stellplatz	Ja, in Tiefgarage I. UG, Platz Nr. 2012
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	im Wohnraum intergriert
Anzahl Badezimmer	1, WC und Dusche
Anzahl Gäste-WC	0
Anzahl Küche(n)	Kleine Pantryküche mit Kühlschrank u. 2-Platten Ceranfeld
Balkon / Terrasse	Terrasse
Hausgeld monatlich (lt. WP 2025, ab '25)	110,00 EUR, davon 63 EUR umlegbar
Erhaltungsrücklage ab 2025	25,95 EUR monatlich / 311,34 EUR Jahr
Heizung	Etagenheizung (über Stromrechnung)
Heizungsart	Strom-Widerstands-Fußbodenheizung
Heißwassererzeugung	Elektrisch, mittels Durchlauferhitzer
Etagenzahl / Stockwerk	Gebäude insg. 3 Etagen, Wohnung im Erdgeschoss
Fenster / Jalousien	2-fach Verglasung, manuelle Jalousien
Garten / Gartenmitbenutzung	Nein
Kamin(anschluss)	Nein
Kabel / Sat TV / Internet	Ehemals Kabel-TV (abgemeldet), Mieter sorgt selbst für TV
Internetgeschwindigkeit	Kabel-Internet bis zu 1.000 Mbit Geschwindigkeit
Türsprechanlage / Türöffner	ja
Barrierefrei	Nein
Verfügbar ab	sofort
Kaufpreis Wohnung	105.000,00 EUR
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz	5.000,00 EUR
Maklerprovision für Kaufende	3,57 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

## Daten zum Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude	Bedarfsausweis
Baujahr Heizung	1992
Wesentlicher Energieträger	Strom-Mix
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> .a)
Energieeffizienzklasse	C
CO <sub>2</sub> -Emissionen	48 kg/(m <sup>2</sup> .a)
Ausstellungsdatum / Gültigkeit	02.11.2018 / 01.11.2028

## Mikrolage



Quellennachweis



© basemap.de / BKG, Geobasis NRW,

Stadt Paderborn und Lage der Wohnung (roter Kreis)

# Flurkarte

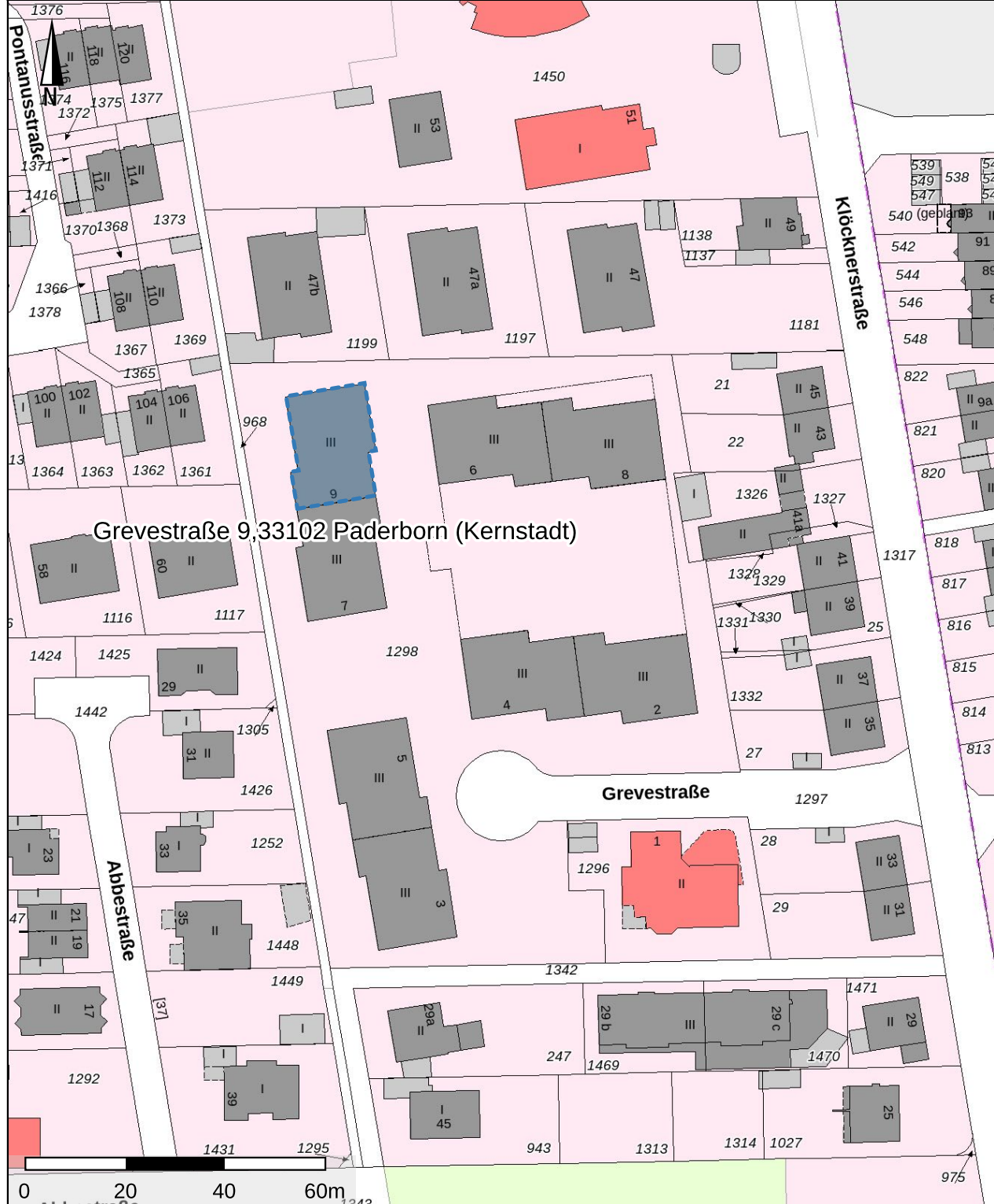
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flur 60, Fl-Stück 1298, 9.076 m<sup>2</sup>

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 04.09.2024 um 07:54 Uhr erstellt.

Bezirksregierung Köln



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Grevestraße 9, 33102 Paderborn (Kernstadt)

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte, helle 1-Zimmer-Eigentumswohnung bietet für eine Einzelperson genug Platz und Sie haben zusätzlich die Möglichkeit, gemütliche Stunden auf der Terrasse zu verbringen. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

Neben dem Wohn- /Schlafraum mit der angrenzenden Terrasse, ist eine kleine Küchennische im Raum integriert. Die Pantryküche mit Kühlschrank und einem 2-Platten-Ceranfeld ist neu. Die Eingangsdiele mit einem kleinen Abstellbereich und das kleine Duschbad rundet das Raumangebot ab.

Der Bodenbelag im großen Raum und der Diele ist ein strapazierfähiger Vinyl-Bodenbelag in Holzoptik. Das Bad ist mit Fliesen ausgelegt.

Um den TV-Empfang muss sich der/die neue Eigentümer\*in oder Mieter\*in selbst kümmern. Der TV-Kabelvertrag wurde gemäß der aktuellen Gesetzeslage gekündigt.

Die mögliche, buchbare Internet-Geschwindigkeit beträgt bis zu 1.000 MBit.

Ein Abstellraum im Dachgeschoss des Hauses gehört mit zur Wohnung sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage. Die Tiefgarage ist nicht über das Treppenhaus erreichbar. Der Eingang in die Tiefgarage ist ca. 50 Meter vom Hauseingang entfernt.

Ihre Wäsche können Sie im Gemeinschafts-Waschkeller mit Trocknern waschen und trocknen. Die vorhandenen Waschmaschinen und Trockner sind gebührenpflichtig. Sie können Waschmarken erwerben und die Maschinen nutzen.

Sie können auch Ihre Waschmaschine in der Wohnung aufstellen. Die Genehmigung dafür wird erteilt, wenn ein Fachbetrieb die Maschine anschließt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss im Haus Nr. 2.

Die gesamte Wohnanlage besteht aus 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 267 Eigentumswohnungen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels einer Elektro-Widerstands-Fußbodenheizung. Der Stromverbrauch wird über die Stromrechnung der Mietenden / Eigentümer\*in abgerechnet.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Gesamtmiete (Grundmiete Wohnung plus Stellplatz) beträgt 332,00 EUR/Monat.

### Raumaufteilung

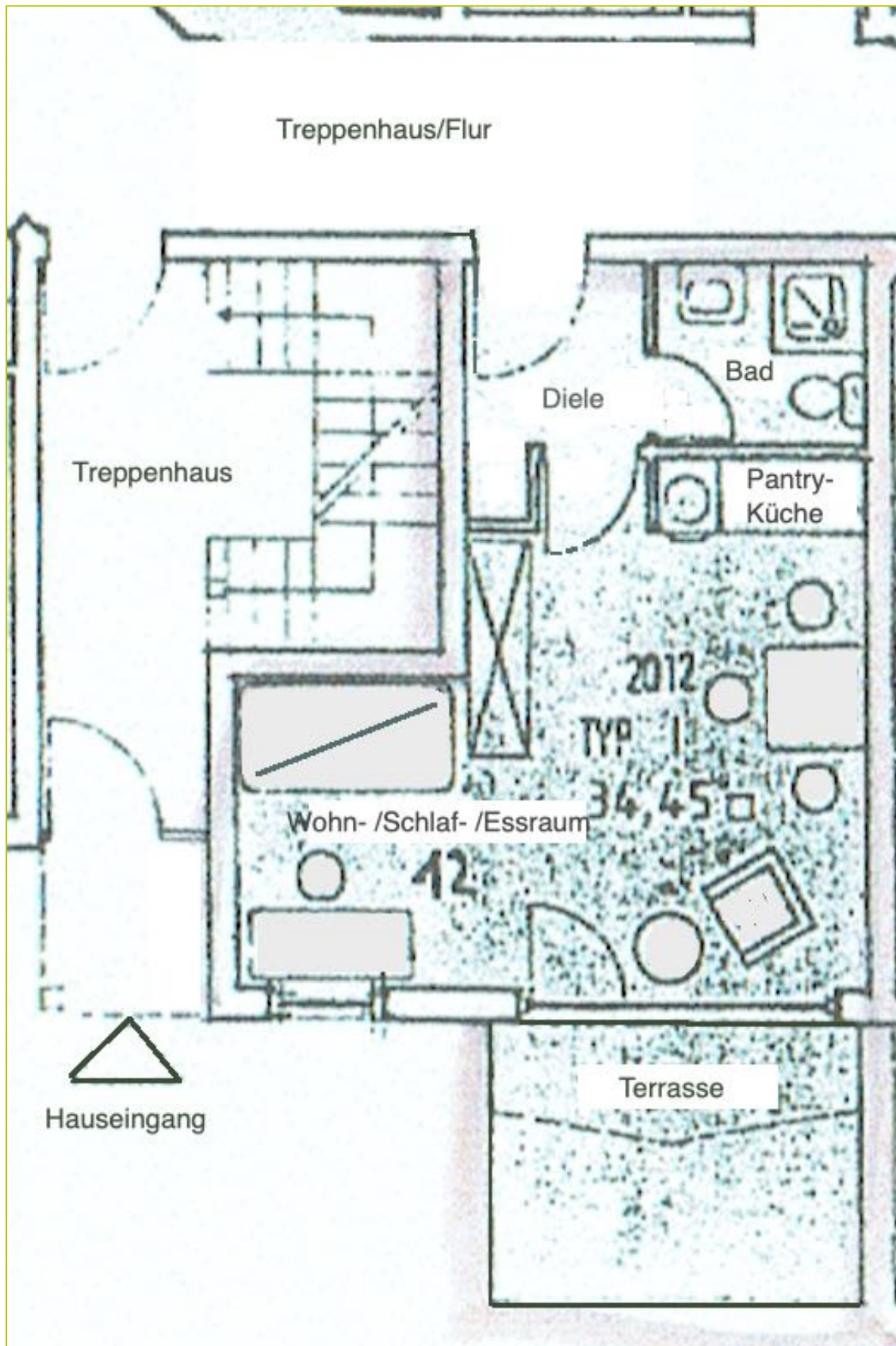
- Diele mit Abstellbereich
- Bad mit WC und Dusche
- Wohn- /Schlaf- und Esszimmer mit Küchennische und Terrasse
  
- Abstellraum im Dachgeschoss
- ein PKW-Stellplatz in Tiefgarage I. UG

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

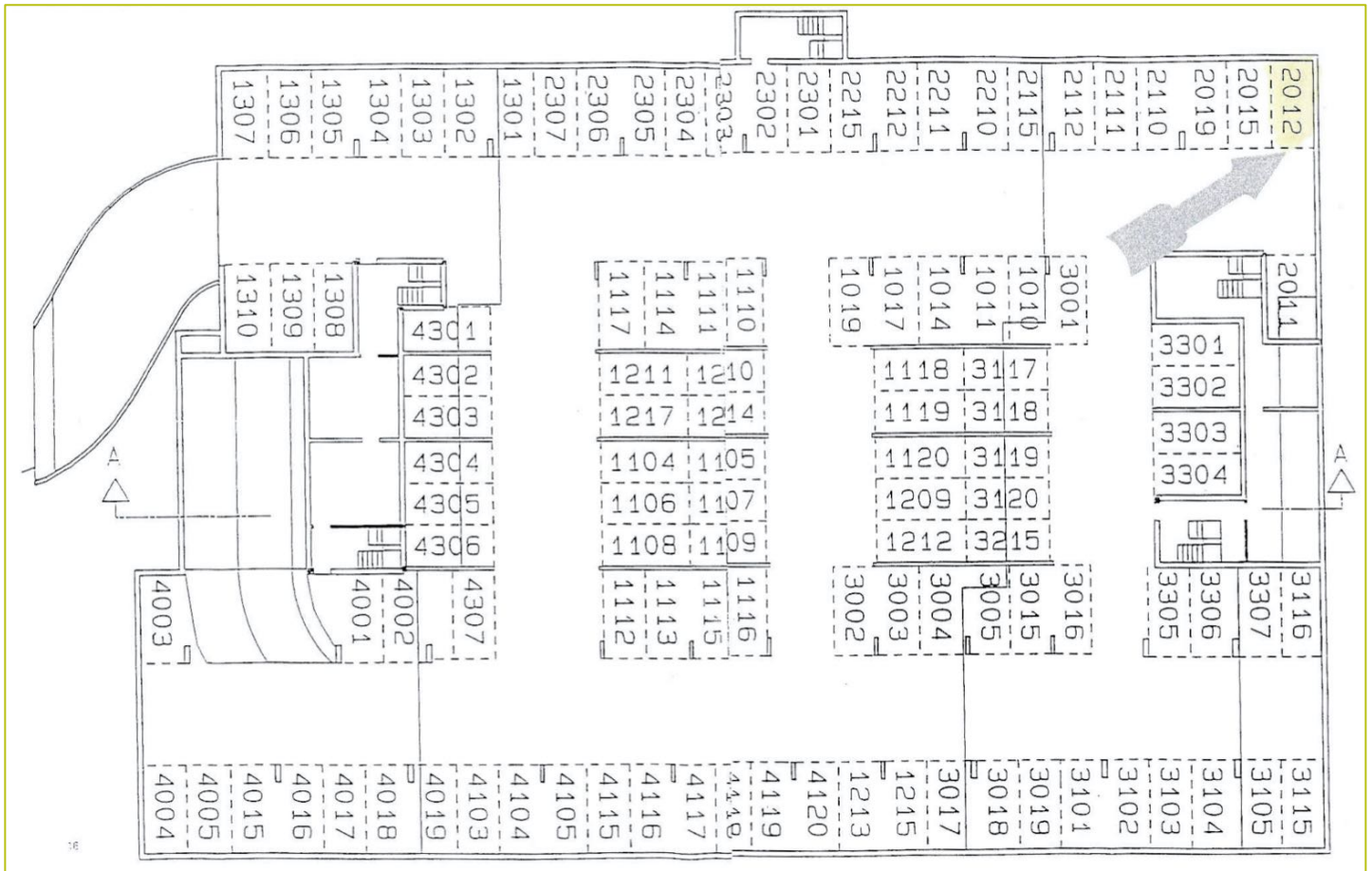
## Lageplan der Wohnanlage mit Kennzeichnung der Wohnung im Haus 2



## Grundriss Wohnung 34,45 m<sup>2</sup>



## Grundriss Tiefgarage mit Stellplatz Kennzeichnung



*Die Angaben und Informationen zum Objekt basieren auf den zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen, der Teilungserklärung mit Änderung und den Aussagen des Verkäufers. Die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- /Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß kontrolliert worden. Eine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Informationen kann daher seitens ImmoGlück by Gerd Fornefeld, Inh. Gerhard Fornefeld nicht übernommen werden.*





Wohnungseingang / Diele (links Bad)



Bad



Wohn- /Schlaf- /Essraum



Wohn- /Schlaf- /Essraum mit Pantry-Küche





Neue Pantry-Küche mit Kühlschrank und 2-Platten-Ceranfeld



Terrasse



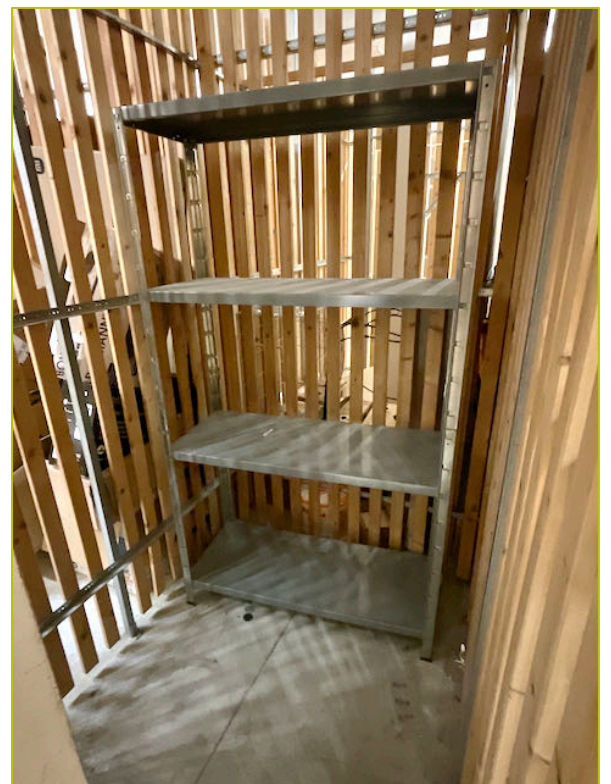
Flur des Treppenhauses



Treppenhaus zum Dachgeschoss



Dachgeschoss, Flur / Gang zum Abstellraum



Abstellraum



Tiefgarage und Stellplatz



## Allgemeine Geschäftsbedingungen:

### 1. Geltung

Die nachfolgenden Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für jeweilige Geschäftsbeziehung zwischen **ImmoGlück** by Gerd Fornefeld, Gerhard Fornefeld, (im Weiteren Makler) und deren Kunden.

### 2. Vertragsgegenstand

1. Der Kunde beauftragt den Makler, für ein oder mehrere Kaufobjekte Interessenten bzw. für den Kunden Kaufobjekte nachzuweisen. Wird ein Kaufvertrag zwischen den Parteien abgeschlossen, der von dem Makler oder einem Erfüllungsgehilfen nachgewiesen worden ist, wird dem Kunden von dem Makler eine Provision in Rechnung gestellt, deren Höhe sich aus dem jeweils übermittelten Exposé ergibt.
2. Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages als sog. Doppelmakler provisionspflichtig tätig zu werden.

### 3. Provision

1. Die Provision ist für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen. Sie ist fällig mit der Unterzeichnung des Vertrages. Mitursächlichkeit genügt.
2. Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes oder aus sonstigem Grund gegenstandslos oder nicht erfüllt wird.
3. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt oder das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung, oder durch Übertragung von realen oder ideellen Anteilen den Eigentümer wechselt. Kommen andere Verträge oder Vereinbarungen in einer wie auch immer gearteten Form zustande als im Angebot genannt, so wird dafür unsere Provision fällig.
4. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis bzw. dem Gesamtwert des Vertrages einschließlich etwaiger Einrichtungsablässe, Hypothekenübernahme etc.
5. Hiervon ausgenommen sind provisionsfreie Angebote für den Kunden.

### 4. Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Behördengebühren, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

### 5. Mitteilungspflichten

1. Der Kunde hat dem Makler unverzüglich mitzuteilen, (a) wenn sich Daten ändern (Preis, Ausstattung, Verfügbarkeit etc.); (b) wenn er für längere Zeit abwesend sein wird;
2. Kommt der Kunde der o.g. Meldepflicht zu (a) nicht nach, ist er verpflichtet, dem Makler von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die darauf basieren, dass das betroffene Objekt von dem Makler angeboten wurde, obwohl es nicht oder nur noch in geänderter Konstellation verfügbar war.

### 6. Mitteilung über den Abschluss eines Vertrags

1. Schließt der Kunde einen Kaufvertrag über ein Auftragsobjekt ab, hat er dies dem Makler unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Makler zwischen den Parteien vermittelt hat. Erst die Mitteilung ermöglicht es dem Makler die Überprüfung, ob der Vertragsschluss aufgrund eigener Tätigkeit erfolgte. Die Interessenten sind vom Verkäufer auf die Notwendigkeit und den Zweck der Mitteilung hinzuweisen. Die Verpflichtung zur Benennung des jeweiligen Kunden des Auftragsobjekts gilt für den Fall der Veräußerung nach Vertragsende für einen Zeitraum von 24 Monaten seit Beendigung dieses Vertrags fort.

2. Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Kopie des Teils der Kaufurkunde, aus welcher sich die Bestandteile des Kaufpreises ergeben.

## **7. Fotomaterial und Verarbeitung von Daten der Auftragsobjekte**

1. Der Makler ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Innenräume der Auftragsobjekte zu fotografieren und diese Fotos zur Präsentation der Auftragsobjekte zu verwenden. Die Fotos können unter anderem im Internet veröffentlicht werden. Der Makler ist auch bei nicht zustande gekommener Vermittlung berechtigt, vom Kunden die Kontaktdaten, die Adresse des Auftragsobjekts, die dazugehörigen Fotos und Exposé für einen Zeitraum von 2 Jahren nach Beendigung des Nachweisvertrages zusammen aufzubewahren und zu eigenen Vertragszwecken zu verarbeiten. Die Aufbewahrungspflicht aus anderen gesetzlichen Pflichten bleibt davon unberührt.

2. Soweit der Kunde hinsichtlich des Auftragsobjektes Fotos zur Verfügung stellt, räumt der Kunde dem Makler das einfache unentgeltliche Nutzungsrecht an den Fotos für die Maklertätigkeit ein. Das einfache Nutzungsrecht erstreckt sich jeweils auf alle Handlungen, die notwendig sind, um die Auftragsobjekte in Form von Anzeigen und Exposé in Print- und Onlinemedien darzustellen, zu präsentieren und zu verbreiten. Dazu gehören auch die Nichtnennung des Fotografen und die Kennzeichnung der Fotos mit einem sichtbaren Wasserzeichen oder Logo des Maklers.

3. Der Kunde steht dafür ein, dass die vom Kunden übermittelten Fotos frei von Rechten Dritter sind bzw. diesem die Rechte zur Nutzung unter den o.g. Bedingungen gewährt wurden. Sollte der Makler wegen der Verletzung der Rechte Dritter in Bezug auf die vom Kunden übermittelten Fotos in Anspruch genommen werden, stellt der Kunde den Makler von allen damit in Verbindung stehenden Kosten frei.

## **8. Energieausweis**

Dem Kunden ist die Pflicht zur Wiedergabe des Energieausweises in Exposé und Anzeigen bekannt. Der Kunde stellt den Makler von allen Ansprüchen, welche aus fehlerhaften bzw. vom Kunden nicht gelieferten Angaben im Rahmen der Vermittlung des Objektes beruhen, frei; dies gilt insbesondere für mögliche Rechtsverfolgungskosten.

## **9. Dauer und Kündigung des Auftrags**

Der Nachweisvertrag ist unbefristet. Er kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Wochen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Textform.

## **10. Haftung des Maklers**

1. Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen haftet der Makler nicht - egal aus welchem Rechtsgrund - für die leicht fahrlässige Verletzung von Pflichten durch den Makler, dessen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Bei leicht fahrlässiger Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten beschränkt sich die Haftung des Maklers der Höhe nach auf den typischen vorhersehbaren Schaden. Für leicht fahrlässig verursachte Pflichtverletzungen, oder für leicht fahrlässig verursachte Schutzpflichtverletzungen haftet der Makler nicht.

2. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vom Kunden gestellten Bilder, Daten und sonstigen Unterlagen (Gutachten, Zeichnungen, Größen- und Flächenangaben /-berechnungen, überlassene schriftliche Objektbeschreibungen, Energieausweis etc.).

3. Der Makler prüft weder noch haftet dieser für die in diesen Unterlagen enthaltenen Sachaussagen.

4. Die vorstehenden Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht in Fällen verschuldensunabhängiger Haftung, insbesondere nach dem Produkthaftungsgesetz, bei verschuldeten Körper- und Gesundheitsschäden oder Verlust des Lebens.

## **11. Urheber- & Nutzungsrecht**

1. Unabhängig von Schöpfungshöhe vereinbaren die Parteien, dass das Exposé und dessen Inhalt als persönliche geistige Schöpfung einzustufen ist und das Urheberrecht Anwendung findet.

2. Eine Änderung, Reproduktion oder Nachahmung ist soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen.

3. Die Übertragung von Nutzungsrechten an Dritte und/oder Mehrfachnutzungen bedürfen der Einwilligung des Maklers.

## 12. Nebenabreden und Salvatorische Klausel

1. Änderungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.
2. Sollte ein Teil des Nachweisvertrags unwirksam sein oder werden, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Regelungen durch solche zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommen.

## 13. Rechtswahl und Gerichtsstand

1. Es gilt das materielle Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Für Streitigkeiten, die in Zusammenhang mit diesem Vertrag oder dessen Gültigkeit stehen, sofern der Kunde ein Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen mit Sitz in Deutschland hat, gilt der Sitz des Maklers als Gerichtsstandort als vereinbart.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird - soweit gesetzlich zulässig - die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine andere, wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt im Falle einer Vertragslücke.
4. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel.

## Datenschutzhinweis

Der Auftragnehmer erhebt und speichert nur die Daten, welche für die Ausführung der Bestellung und Vertragsabwicklung notwendig sind. Der Auftragnehmer unternimmt die wirtschaftlich und technisch zumutbaren und möglichen Vorkehrungen, um einen unbefugten Zugriff Dritter auf diese Daten zu verhindern. Mit Absendung der Bestellung stimmt der Auftraggeber einer Speicherung seiner personenbezogenen Daten zu. Die Datenschutzerklärung kann auf der Website unter <https://www.immogluuecklich.de/datenschutzcb1bc299> eingesehen werden.

## 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 ImmoGlück by Gerd Fornefeld, Herrn Gerhard Fornefeld, Marienstraße 8 33098 Paderborn ; Tel. 05251 545 57 75, Fax 05251 545 57 80 E-Mail: [info@immogluuecklich.de](mailto:info@immogluuecklich.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. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufs-formular 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 Vertrages 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 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 Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



## Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es via Brief, Telefax oder E-Mail zurück an:

**ImmoGlück** by Gerd Fornefeld, Gerhard Fornefeld, Marienstraße 8, 33098 Paderborn

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

.....  
.....

(Vertrag vom, Bezeichnung der Dienstleistung)

Bestellt am (\*) / erhalten am (\*)

.....

Name und Anschrift des/der Verbraucher(s)

.....  
.....  
.....

E-Mail des/der Verbraucher(s)

.....

Datum, Ort

.....

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....

(\*) Unzutreffendes streichen.