



# VERKAUFSEXPOSÉ

---

Wohnhaus  
mit Ausbaupotential

---

IDYLLISCH WOHNEN IN ALTENBERG



WEIHE  
IMMOBILIEN

## Das Wichtigste

Objektart:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	139.000,00 €
Wohnfläche:	158 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Baujahr:	1850, Neubau 1947
Energieeffizienzklasse:	H
Kennung:	ALT
Käuferprovision:	3,57 %
Garage/Stellplatz:	nein
Heizungsart:	Gasetagenheizung
Barrierefreier Zugang:	Nein



## Altbau mit viel Charme

---

Das 1850 erbaute Haus, welches 1947 wieder aufgebaut wurde, liegt in direkter Lage zur Altenberger Pinge im Osterzgebirge.

Es bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Küche, Wohnzimmer, 2 Bäder und 4 Schlafzimmer eine Vielzahl an individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Dachboden sowie die Werkstatt sind als Reserveflächen vorhanden. Ebenfalls verfügt das Haus über zwei alte Toiletten in der Zwischenebene, welche zu Abstellräumen umgebaut wurden.

An empty room with a slanted ceiling, two windows, a radiator, and a light fixture. The room is bright and airy, with a view of greenery through the windows. The floor is made of dark wood planks. The walls are white, and the ceiling is also white. A single light fixture hangs from the ceiling. A radiator is located under the window on the right. The room is ready for use as a living space.

Aussicht ins Grüne und Platz  
für Ihre Wohnräume

---



# Zuhause in einem Kurort - Leben im Osterzgebirge

---

Das charmante Haus mit Ausbaupotential liegt im staatlich anerkannten Kurort Altenberg. Die Gegend lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, einer Vielzahl an Freizeitaktivitäten und im Winter zum Skifahren ein.

Das Grundstück liegt neben einem ehemaligen Zinnerzbergbaugebiet und hat somit einen unverbaubaren Blick auf das unesco-Welterbe die "Altenberger Pinge".

# Platz für Wohnräume

---

Das Gebäude bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Der Nebengelass kann ggf. nach erfolgreicher Bewilligung eines Bauantrags ebenfalls ausgebaut werden.

Die Elektrik und die Wasserleitungen wurden bereits erneuert.

Der noch auszuführende Innenausbau ermöglicht Ihnen eine freie Gestaltung.

Das Objekt benötigt eine neue Heizungsanlage.



# Der Grundriss



Der Grundriss dient zur Orientierung ist ist nicht maßstabsgetreu.

# Unendlich viele Möglichkeiten

---



Das Gebäude bietet eine Vielzahl an Ausbaumöglichkeiten. Derzeit befindet sich das Erdgeschoss im Rohbauzustand.

Das Obergeschoss ist teilweise schon ausgebaut.

Der Dachboden kann ggf. auch nach erteilter Baugenehmigung ausgebaut werden und bietet z.B. Platz für einen Arbeitsbereich oder weitere Schlaf-/Kinderzimmer.

Die Werkstatt hat ebenfalls Ausbaupotential und bei Bedarf wäre hier ebenfalls weitere Nutzfläche realisierbar.



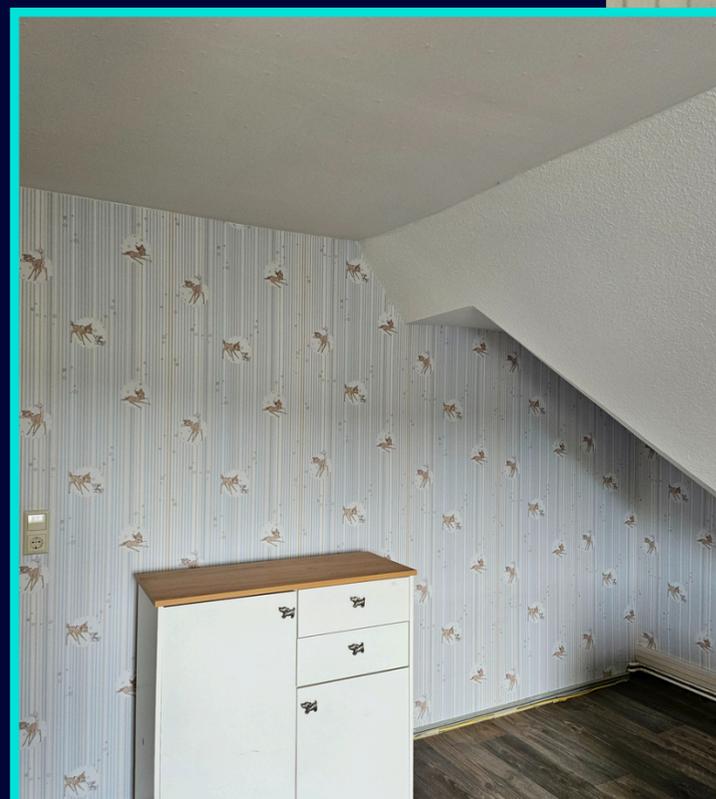


Bilder mit KI verändert

So könnte Ihr neues Zuhause aussehen!



# FOTOS





# FOTOS



# Das Leben findet draußen statt

---

## Garten

Zum Objekt gehört eine kleine Gartenfläche, welche von der Küche erreichbar ist. Hinter dem Haus steht noch eine weitere Grünfläche zur Verfügung, die zu Grillabenden und Sommernächten einlädt.





# Wichtige Informationen



## Standort

Neustadtstraße 14  
01773 Altenberg  
Sachsen



## Kaufpreis + Courtage

Kaufpreis: 139.000,00 € VB  
Courtage: 3,57% des Verkaufspreises,  
zahlbar durch den Käufer



## Bezugsfertig

Das Haus ist per sofort zu verkaufen.

# Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums



Isabelle  
Weihe

Ihre Immobilienmaklerin  
des Vertrauens

017623608902  
iw@weiheimmobilien.de  
www.weiheimmobilien.de



Alexander  
Weihe

Ihr Energieberater für  
zukunftsorientiertes  
Wohnen

0151 298 00 474  
aw@weiheimmobilien.de  
www.weiheimmobilien.de



KP Finance  
GmbH

Patrick Wiesner  
Ihr  
Finanzierungsexperte

0172 266 66 83  
[p.wiesner@kpfinance.de](mailto:p.wiesner@kpfinance.de)



Ulrich A.  
Kaufmann KG

Nicolai Kaufmann  
Ihr  
Versicherungsexperte

030 4058980  
[versicherung@kaufmann-kg.de](mailto:versicherung@kaufmann-kg.de)

## UNSERE SERVICES

### für Eigentümer

- Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie
- Wertermittlung inkl. Gutachten
- umfassender Eigentümer-Service

### Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gleich unter

**0176 23 60 89 02**

oder

**iw@weiheimmobilien.de**

und vereinbaren mit uns einen Termin zur Besichtigung und zum ersten Kennenlernen!

Wir freuen uns auf Sie!

Unsere aktuellen  
Angebote finden Sie hier



### für Käufer

- Suchservice
- bevorzugte Besichtigung
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern und Notaren
- Unterstützung bei Finanzierung und Absicherung



**WEIHE**  
IMMOBILIEN

Isabelle Weihe  
Weihe Immobilien Service Agentur  
Frankfurter Straße 18  
16548 Glienicke

Büro: Hauptstraße 13, 16548 Glienicke

iw@weiheimmobilien.de  
017623608902  
www.weiheimmobilien.de

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen - bis zum Inkrafttreten neuer allgemeiner Geschäftsbedingungen für alle vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Weihe Immobilien Service Agentur (nachstehend Makler genannt) sowie deren Auftraggeber (nachstehend Kunde genannt) in Hinblick auf die Vermarktung, die Vermietung, den Verkauf als gleich die Projektentwicklung von Grundstücken.

## 1.) Angebote des Maklers

Sämtliche Angebote, Exposés, Informationen und Unterlagen, die der Kunde vom Makler zum Objekt erhält, sind vertraulich zu behandeln und ausdrücklich nur für Kunden bestimmt. Sie dürfen nicht an Dritte weitergegeben als gleich auch nicht zugänglich gemacht werden. Kommt es insoweit durch Verschulden des Kunden zu einem Hauptvertrag ohne den Makler, so schuldet der Kunde die dem Makler entgangene und zustehende Provision.

## 2.) Kenntnis des Kunden vom Objekt

Ist dem Kunden ein vom Makler angebotenes Objekt bereits bekannt, so hat er den Makler hierüber unverzüglich zu informieren. (E-Mail, Brief)

## 3.) Innenbesichtigung durch den Kunden

Innenbesichtigungen sind nur nach Absprache und in Begleitung des Maklers bzw. seines Vertreters möglich.

## 4.) Provisionsregelung, Fälligkeit der Provision, Mehrwertsteuer

Die geschuldete Provisionshöhe ergibt sich aus dem jeweiligen Maklervertrag bzw. dem entsprechenden Exposé, welche im Zuge eines Abschlusses des Hauptvertrages fällig wird und als verdient gilt. Die Provision ist binnen 7 Tagen nach Rechnungslegung fällig. Wir haben unsere Forderungen aus Warenlieferungen und sonstigen Leistungen gegen unsere Abnehmer im Rahmen eines Factoring-Vertrages an die CF Commercial Factoring GmbH, Factoring für den Mittelstand, Vogelberg 38, 29227 Celle veräußert und übertragen. Wir bitten Sie daher zu beachten, dass die Zahlung der Provision mit schuldbefreiender Wirkung nur noch direkt an die CF Commercial Factoring GmbH geleistet werden können. Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, so wird entsprechend auch die Brutto-Provision angepasst.

## 5.) Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

## 6.) Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

## 7.) Informationspflicht

Der Kunde wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Kunde erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Kunden als Wohnungseigentümer zustehen.

### **8.) Ersatz- und Folgegeschäfte**

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu **mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.**

### **9.) Aufwendungsersatz**

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

### **10.) Haftungsbegrenzung**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### **11.) Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### **12.) Gerichtsstand**

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### **13.) Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Glienicke, den 28.06.2024

# Widerrufsbelehrung

## Erklärung

Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB) und wurde dieser Vertrag entweder außerhalb der Betriebsstätte des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen gilt diese Widerrufsbelehrung:

## Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns/mich Weihe Immobilien Service Agentur, Isabelle Weihe, Frankfurter Straße 18 in 16548 Glienicke, Email: iw@weiheimmobilien.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-Widerrufsformular in Anlage 2 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

Sollte Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir/habe ich alle Zahlungen (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die vom Makler angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen von 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns/bei mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich 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 unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Unser Muster-Widerrufsformular finden Sie unter: <https://www.weiheimmobilien.de/widerruf>