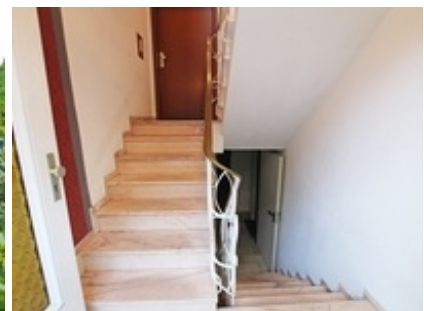


## Voll vermietetes 3-Familienhaus mit großem Grundstück

Sandweg 27  
64859 Eppertshausen



# Exposé

Sandweg 27  
64859 Eppertshausen



Betreuer: Sascha Sorek  
Telefon: +49(151) 14817665  
Email: sascha.sorek@nai-apollo.de



## ■ Objekt-Daten

---

Preis	449.000 €
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>
Etage	0 von 0
Verfügbarkeit	
Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Balkon/Terrasse	Ja
Baujahr	1968
Personenaufzug	Nein
Keller	Ja
Heizungsart	Elektro-Heizung
Energieausweistyp	Bedarfsausweis

## ■ Objekt-Beschreibung

---

Das hier angebotene Mietshaus verfügt über 3 Wohneinheiten, von denen aktuell 2 vermietet sind.

- Die Wohnung im EG (ca. 115 m<sup>2</sup>) ist aktuell für eine Kaltmiete von 580 € vermietet
- Die Wohnung im 1. OG (ca. 105 m<sup>2</sup>) ist aktuell für eine Kaltmiete von 640 € vermietet
- Die Wohnung im DG (ca. 60 m<sup>2</sup>) ist frisch renoviert und für 570 € vermietet;

Sollmiete: 21.480 € p.a.

Ist-Miete: 21.480€ p.a.

Perspektivisch sind die Mieten nach BGB §558 steigerbar.

Die Liegenschaft wurde 1968 erbaut und im Jahre 1990 zu einem 3-Familienhaus umgebaut.

Im Zuge des Umbaus sind sowohl die Fassade, das Dach, die Leitungen sowie die Elektroheizung erneuert worden.

1998 wurde das Haus mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet.

Im Jahr 2002 wurde ein großer Teil der Wohnungen (Boden- und Wandbeläge, Bäder etc.) saniert.

Das Haus ist voll unterkellert. Ein großer Garten gehört ebenfalls zum Objekt und ist der Wohnung im 1.Obergeschoss zugeordnet.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## ■ Lage

---

Das Objekt befindet sich in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage von Eppertshausen. Die Ortsmitte und den Bahnhof erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Eppertshausen hat ca. 6.000 Einwohner und liegt ca. 15 km von Darmstadt entfernt. Durch die gute Verkehrsanbindung (Haltestelle der Dreieichbahn mit Anschluss zur S3/S4 des Rhein-Main Verkehrsverbundes), den Anschluss an die Bundesautobahn A3 Frankfurt-Würzburg (über die doppelspurig ausgebaute B45) erreicht man alle größeren Städte der Region Darmstadt, Dieburg, Hanau, Frankfurt am Main etc. bequem. Der Frankfurter Rhein-Main-Airport ist nur knapp eine halbe Autostunde entfernt. Wälder, Naherholungsgebiete und ein reges Vereins- und Kulturleben bereichern das Leben in Eppertshausen.

## ■ Ausstattung

---

Das 3-Familienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

Untergeschoss:

Kellerräumlichkeiten für jede Wohnung

Hauswirtschaftsraum

Erdgeschoss (Wohnung Nr. 1)

großzügiges Wohnzimmer mit Austritt auf die große Terrasse

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Tageslichtbad

Küche

Flur

1. Obergeschoss (Wohnung Nr. 2)

großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Kamin

Schlafzimmer mit Austritt zum Balkon

Kinderzimmer mit Austritt zum Balkon

modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

separate Küche

Flur

Dachgeschoss (Wohnung Nr. 3)

großzügiges Wohnzimmer mit Austritt zum großen Balkon  
und Ausgang in den Spitzboden (Schlafzimmer)

offene Küche mit Kamin

Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

## ■ Sonstige Angaben

---

Baujahr: 1968

Energie mit Warmwasser: Nein

Energiekennwert: 179,38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befuerung/Energieträger: Strom

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Heizungsart: Elektro-Heizung

Energieeffizienzklasse: F

## ■ Kontakt

---

Betreuer: Sascha Sorek

Telefon: +49(151) 14817665

E-Mail: sascha.sorek@nai-apollo.de

# ■ Allgemeine Geschäftsbedingungen der apollo living GmbH

## 1. Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche von der apollo living GmbH abzuschließenden Rechtsgeschäfte. Die apollo living GmbH schließt Verträge ausschließlich auf Grundlage dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ab.

## 2. Anzuwendendes Recht; Vertragsabschluss; Erfüllungsort

1. Für sämtliche Rechtsgeschäfte gilt deutsches Recht als vereinbart.
2. Die in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht ausdrücklich geregelten beiderseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner bestimmen sich ausschließlich nach den Vorschriften des BGB.
3. Neben den schriftlich niedergelegten Vertragsbestimmungen sind bei Vertragsabschluss keine weiteren Abreden zwischen den Parteien getroffen worden.
4. Erfüllungsort für die von der apollo living GmbH zu erbringenden vertraglichen Leistung ist – soweit nicht anders vereinbart – Frankfurt am Main.
5. Die apollo living GmbH ist berechtigt, Dritte zur Erfüllung der ihr obliegenden vertraglichen Verpflichtungen zu beauftragen.

## 3. Vertragsgegenstand

1. Die apollo living GmbH erbringt ihre Nachweise von Vertragsabschlussgelegenheiten und Vermittlungsleistungen aufgrund von Informationen Dritter. Obwohl sich die apollo living GmbH um möglichst vollständige und zutreffende Angaben von Objekten und Vertragspartnern bemüht, kann eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen nur im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit übernommen werden.
2. Die Angebote der apollo living GmbH sind freibleibend und unverbindlich, Zwischenkauf, -vermietung und -verpachtung bleiben vorbehalten.
3. Neben Maklerleistungen erbringt die apollo living GmbH auf Grundlage dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch sonstige Dienstleistungen. Diese Dienstleistungen werden einzelvertraglich geregelt und gesondert berechnet.

## 4. Entstehen und Fälligkeit des Provisionsanspruches

1. Der Provisionsanspruch der apollo living GmbH entsteht, sobald aufgrund ihres Nachweises oder ihrer Vermittlung ein Hauptvertrag abgeschlossen ist. Für die Entstehung des Provisionsanspruches ist nicht erforderlich, dass die Tätigkeit der apollo living GmbH die einzige Ursache für den Abschluss des Hauptvertrages ist: es genügt vielmehr Mitursächlichkeit.
2. Der Provisionsanspruch der apollo living GmbH bleibt auch dann bestehen, wenn der bereits abgeschlossene Hauptvertrag nachträglich einvernehmlich von den Vertragspartnern aufgehoben wird.
3. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn ein von der ursprünglich von der apollo living GmbH nachgewiesenem oder vermitteltem Geschäft abweichender, wirtschaftlich jedoch gleichwertiger Hauptvertrag abgeschlossen ist. Wirtschaftlich gleichwertig ist ein Vertrag insbesondere dann, wenn der Hauptvertrag zu den von dem Angebot der apollo living GmbH abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird, oder wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Hauptvertrag abgeschlossen wird. Der Provisionsanspruch entsteht u. a. bei Kauf statt Miete und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete.
4. Der Provisionsanspruch der apollo living GmbH wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig.
5. Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zwischen Ihnen und Ihrem Vertragspartner zustande kommen.

## 5. Provisionsätze

Die nachstehend aufgeführten Provisionsätze sind an Maklercourtage zu zahlen:

1. Kauf  
Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz sowie Teileigentum vom Käufer 5%, berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.
2. Erbbaurecht  
Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom auf die gesamte Vertragsdauer entfallenden Erbbauzins, zahlbar vom Erbbaurechtserwerber 5%.
3. An- und Vorkaufsrecht  
Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Verkaufs bzw. Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1%.
4. Vermietung und Verpachtung  
Bei gewerblichen Mietverträgen/Pachtverträgen 3,5 Netto-Monatsmieten zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom Mieter/Pächter. Bei Vereinbarung von Optionen hinsichtlich Fläche oder Laufzeit bzw. bei gewerblichen Vormietvereinbarungen/Vorpachtvereinbarungen unabhängig von vorstehenden Provisionsätzen vom Mieter/Pächter eine weitere Monatsmiete.
5. Sonstige Zahlungen  
Bei Abstandszahlungen, Ablösungen für Rechte und Ansprüche, Einrichtungsgegenstände, Waren, Kundenstamm, etc. vom jeweiligen Wert, unabhängig von der Mietvertragsprovision, 3% vom gewerblichen Mieter/Pächter.

Die vorstehend genannten Provisionsätze verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

## 6. Obliegenheiten des Auftraggebers

1. Gibt der Auftraggeber die von der apollo living GmbH erhaltenen Informationen über den Nachweis einer Vertragsabschlussgelegenheit an einen Dritten weiter und kommt ein Hauptvertrag mit diesem zustande, so ist der Auftraggeber gegenüber der apollo living GmbH zur Provisionszahlung verpflichtet. Der Auftraggeber ist gehalten, sämtliche von der apollo living GmbH erhaltenen Informationen, Angebote etc. vertraulich zu behandeln.
2. Ist dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, ist er verpflichtet, dies unverzüglich der apollo living GmbH mitzuteilen. Andernfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision gemäß Punkt 5 zu zahlen.

## 7. Beauftragung durch Dritte

Die apollo living GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages, entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Die apollo living GmbH wird in diesem Fall ihre Tätigkeit in unparteiischer und pflichtgemäßer Weise ausüben.

## 8. Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die apollo living GmbH zur Erfüllung dieses Vertrages befugt ist, die notwendigen persönlichen Daten des Auftraggebers zum Zwecke der automatischen Datenverarbeitung zu speichern und zu übermitteln. Der Auftraggeber verzichtet deshalb auf weitere Benachrichtigungen im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes.

## 9. Wirksamkeit der Geschäftsbedingungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder nichtig sein, so wird davon die Rechtsverbindlichkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

## 10. Gerichtsstand

Im vollkaufmännischen Geschäftsverkehr wird als Gerichtsstand Frankfurt am Main vereinbart.

# Widerrufsbelehrung

## Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

**apollo living GmbH**  
**Schillerstraße 20**  
**60313 Frankfurt am Main**  
**Fax: 069 / 970 505 333**  
**E-Mail: volker.sause@nai-apollo.de**

## Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

## Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Mit freundlichen Grüßen

**Ihre apollo living GmbH**

## Kundendaten

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anschrift

## Objektdaten

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

## Erklärungen des Verbrauchers

- Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§357 Abs. 8 BGB).
- Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§356 Abs. 4 BGB)

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift