

## Schöne Aussicht: Jugendstilvilla + projektiertes Neubau

Bahnhofstraße 20  
65396 Walluf

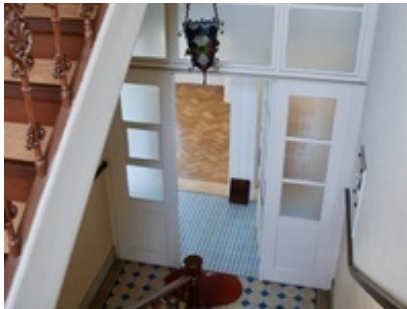


# Exposé

Bahnhofstraße 20  
65396 Walluf



Betreuer: Andreas Meier  
Telefon: 0175 1608580  
Email: andreas.meier@nai-apollo.de



## ■ Objekt-Daten

---

Price	1,650,000 €
Area in sqm	777.410 m <sup>2</sup>
Apartment floor	0 of 0
Free to move in	
Rooms	21
Bedrooms	0
Bathrooms	0
Balcony/Terrace	Yes
Property condition	Projektiert
Year of construction	1890
Elevator	No
Cellar	Yes
Heating type	Lower level heating
Energy certificate type	Not specified

## ■ Objekt-Beschreibung

---

In bevorzugter Lage von Walluf (OT Niederwalluf) stehen eine vermietete Jugendstilvilla (Leerstand: aktuell in EG-Wohnung) und ein noch zu realisierender Neubau zum Verkauf. Für den Neubau liegt bereits ein positiver Bescheid der Gemeinde Walluf sowie eine schriftliche Bauplanung vor. Hieraus ergibt sich ein Neubau mit vier Wohneinheiten.

BESTAND mit Gesamtwohnfläche ca. 290 m<sup>2</sup>

EG., 3 Zimmer-Wohnung (Kaltmiete SOLL: 895,00 €)

1.OG., 3 Zimmer-Wohnung (Kaltmiete IST: 573,24 €)

DG., 2 Zimmer-Wohnung (Kaltmiete IST: 350,00 €)

- Mieteinnahme (IST): 11.078,88 € p.a.

- Mieteinnahme (SOLL): 21.818,88 € p.a.

(geplanter) NEUBAU mit Gesamtwohnfläche ca. 487,41 m<sup>2</sup>

EG., Haus im Haus mit 4 Zimmer über drei Etagen mit 176,91 m<sup>2</sup>

1.OG., 3 Zimmer-Wohnung mit 96,54 m<sup>2</sup>

2.OG., 3 Zimmer-Wohnung mit 91,03 m<sup>2</sup>

DG., 3 Zimmer-Penthouse mit 122,93 m<sup>3</sup>

- Mieteinnahmen (SOLL): 67.262,58 € p.a.

+ 14 PKW-Stellplätze

- Mieteinnahme (SOLL): 4.200,00 € p.a.

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## ■ Lage

---

Vor den Toren Wiesbadens, zwischen WI-Schierstein und Eltville befindet sich direkt am Rhein gelegen die älteste Weinbaugemeinde im Rheingau: Walluf.

In einer ruhigen Anliegerstraße, nur wenige Gehminuten vom Niederwallufer Bahnhof entfernt, befindet sich die Liegenschaft. Walluf, auch "Pforte des Rheingaus" genannt, überzeugt durch eine gute Infrastruktur, eine ideale Verkehrsanbindung sowie eine hohe Lebensqualität.

So verfügt Walluf über eine ausgezeichnete INFRASTRUKTUR mit sämtlichen

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Familien erwarten hier drei Kindergärten sowie mit der Walluftalschule eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind leicht mit dem Bus oder dem Fahrrad in den benachbarten Orten Eltville und Wiesbaden zu erreichen.

Überzeugend ist auch die gute VERKEHRSANBINDUNG zur A66 Richtung Wiesbaden / Frankfurt, A643 Richtung Mainz sowie Anschlüssen zur A3 Richtung Köln. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie bequem in ca. 25 Autominuten. Ein weiterer Pluspunkt ist der nahe gelegene Bahnhof. Walluf liegt an der Rechten Rheinstrecke Koblenz-Wiesbaden. Stündlich halten am Bahnhof Niederwalluf Stadt-Expresszüge der Vias.

Walluf verfügt über eine ausgezeichnete LEBENSQUALITÄT und begeistert durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten oder das gastronomische Angebot. Die Winzergemeinde bietet zahlreiche Straußwirtschaften und Gutsschänken. Wer es sportlicher mag begibt sich an das Rheinufer und erkundet eine der vielen Radwanderwege. Natürlich kommt auch das Vereinsleben nicht zu kurz,

so verfügt Walluf u.a. über zwei Fußball- und einen Segelclub.

## ■ Sonstige Angaben

---

Befuerung/Energieträger: Gas

Baujahr: 1890

Heizungsart: Etagenheizung

## ■ Kontakt

---

Betreuer: Andreas Meier

Telefon: 0175 1608580

E-Mail: andreas.meier@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. Provisionssätze

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