

# EXPOSÉ

Sanierte Terrassenwohnung mit 110 m<sup>2</sup> & eigenem Garten

Hauffstr. 37

71101 Schönaich

## Wohnen wie im Haus

Mit 200qm eigenem Garten,  
2 Terrassen und 2 Stellplätzen  
inkl Baugenehmigung für  
Carport

## Energetisch zukunftssicher

Wärmepumpe und PV Anlage  
machen das Haus zu einer echten  
Energiesparimmobilie

## Premium Ausstattung

Parkettboden in der ganzen  
Wohnung. Fussbodenheizung im  
Wohnzimmer und Bad

»»» EIN Wohnung FÜR BESONDERE  
MENSCHEN!

*Diese Immobilie ist keine nullachtfünfzehn Wohnung  
und für Menschen gebaut, die Individualität suchen  
und diese tagtäglich Leben wollen.*





## Die Verkaufsmakler

Über 250 begleitete Immobilienverkäufe. Eigenes Käufernetzwerk aus Investoren und Familien in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Direktankauf mit verbindlicher Kaufzusage innerhalb von 48 Stunden möglich.

Diskreter Verkauf ohne öffentliches Listing möglich. Eigenes Home Staging, professionelle Fotografie, vollständige Unterlagenbeschaffung.

Geführt von Birol Demir, selbst aktiver Immobilieninvestor und in der Region als Vollprofi bekannt. Unterstützt von unserem festangestellten Team aus Maklerinnen, Handwerkern und Reinigungskräften.

**Immobilienmakler  
mit WOW-FAKTOR!**

**Wer seine Immobilie verkauft, vertraut uns sein Vermögen an. Wer eine Immobilie kauft, trifft eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen seines Lebens. Beidem werden wir gerecht.**

**5,0 Sterne auf Google.**

Beste Grüße  
Birol Demir



## »»» DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- ✓ Kernsaniert (2022 - 2025)
- ✓ Glasfaseranschluss
- ✓ Baujahr 1949
- ✓ 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ ca. 200 m<sup>2</sup> eigener Garten
- ✓ Wallbox Anschluss
- ✓ 3 Zimmer
- ✓ Walk In Regendusche

## »»» VERLIEBT IN ENERGIEKOSTEN:

Nebenkosten sind ein wesentlicher Faktor bei der Berechnung der Gesamtkosten und aus diesem Grund sind Sie bei dieser Immobilie auf der sicheren Seite. Bereits beim sanieren wurde durch die Photovoltaik- Anlage und einer Luft- Wärmepumpe auf langfristig günstige Energiekosten geachtet. Sie werden die monatlichen Energiekosten im Vergleich zu anderen Immobilien lieben.



Basierend auf einem drei Personenhaushalt, verbrauchsabhängig und unter Einbeziehung der Einspeisevergütung durch Photovoltaikanlage.

*Einzigartig, exklusiv, modern und in bester Lage  
von Schönaich im Landkreis Böblingen gelegen.*



## >>> DER WOW-EFFEKT!

Der großzügige Eingangsbereich bietet neben einer Garderobe ein geschmackvolles Bad mit Fenster. Der direkte Blick auf die exklusive Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche und Kamin hat den WOW-Effekt.



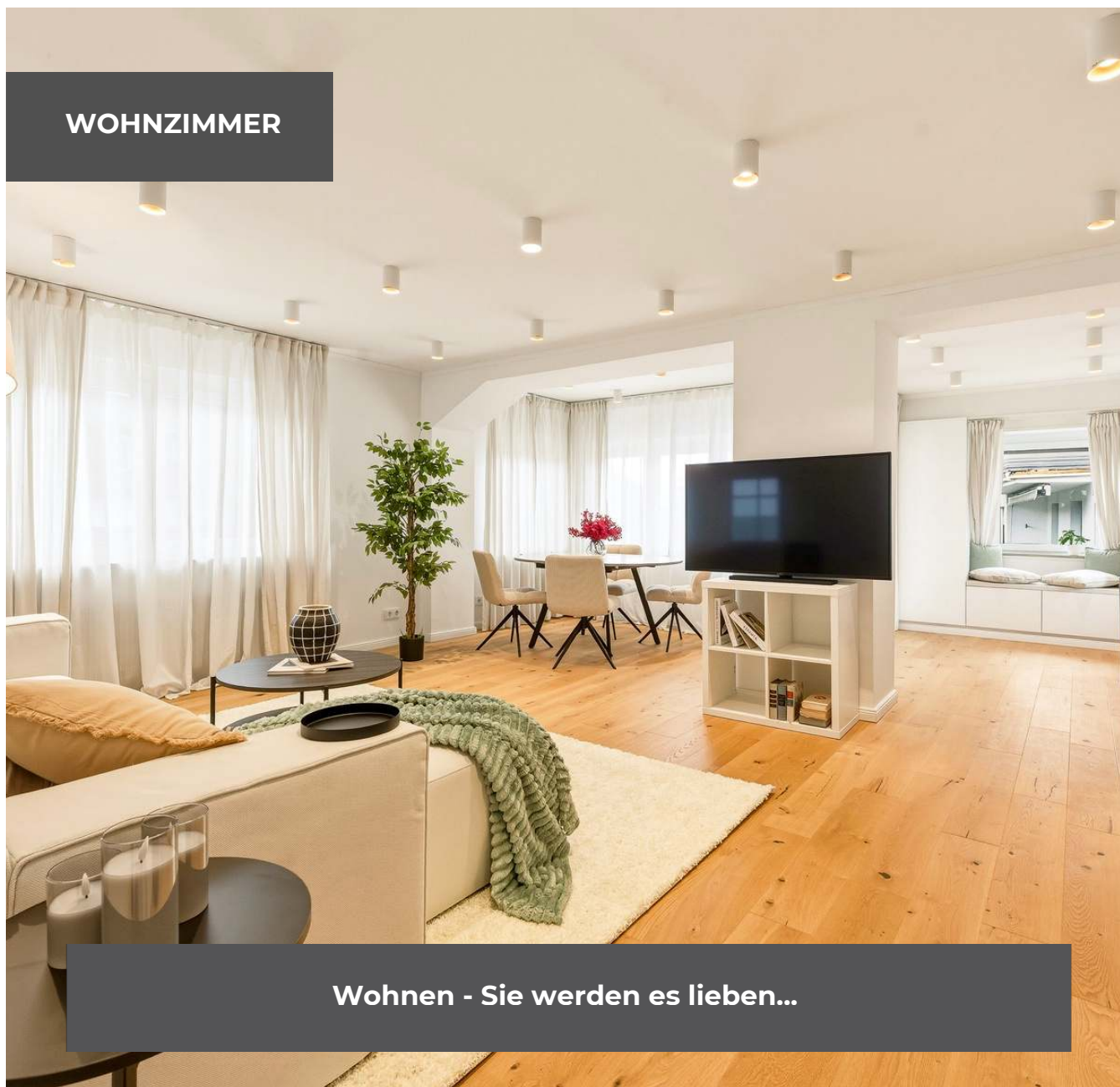
**Kaufpreis: 490.000 € \***

*\*zzgl. 3,57 % inkl. MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten*

Hier ist an alles gedacht, was man zum Kochen braucht und natürlich jede Menge Stauraum. Auch das Essen kann direkt in der Küche serviert werden, was zum Beispiel das Frühstück vor der Schule oder Arbeit enorm erleichtern wird. Direkt im Anschluss ist der Wohnbereich mit Blick auf den Garten und direktem Zugang zur Terrasse.



WOHNZIMMER

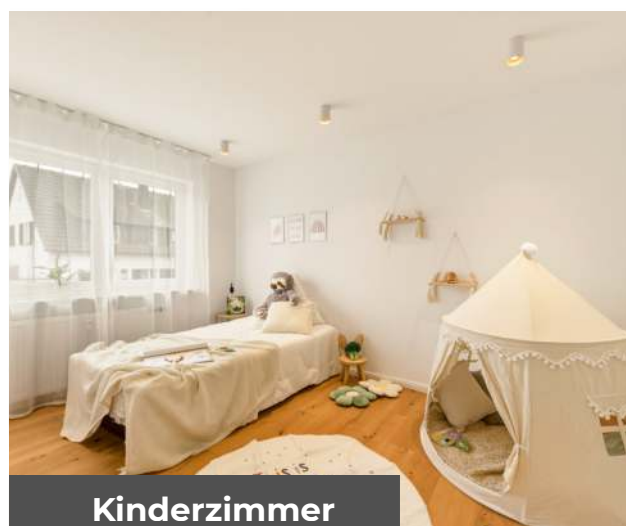


Wohnen - Sie werden es lieben...

SCHLAFZIMMER



Kinderzimmer





SCHLAFZIMMER





...Wellness-Raum...

**BADEZIMMER**



»» Innen- und Aussenansicht



«« zum online Expose



## Die wichtigsten Eckdaten

### Wohnflächenberechnung:

Bad 5,86 m<sup>2</sup>

Flur 11,56 m<sup>2</sup>

Garderobe 1,65 m<sup>2</sup>

Küche 15,08 m<sup>2</sup>

Wohnbereich 39,82 m<sup>2</sup>

Schlafen 13,99 m<sup>2</sup>

Kind 11,57 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 109,85 m<sup>2</sup>**

### Garten & Außenbereich:

ca. 200 m<sup>2</sup> eigener Garten und Gartenhaus  
2 Terrassen, Baugenehmigung für Carport.

### Energetisch:

Luft-Wasser-Wärmepumpe

PV-Anlage

Energieeffizienzklasse B

### Ausstattung:

Parkettboden durchgehend

Fußbodenheizung in Wohnzimmer und Bad

Walk-In Regendusche mit Doppelwaschtisch

Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten

### Technik & Infrastruktur:

Glasfaseranschluss

komplett neue Hauselektrik

Wallbox-Anschluss für E-Mobilität

alle Fenster/Sanitär/Elektrik neu

### Sonstiges:

Erdgeschoss mit barrierearmem Zugang

2 Stellplätze inklusive

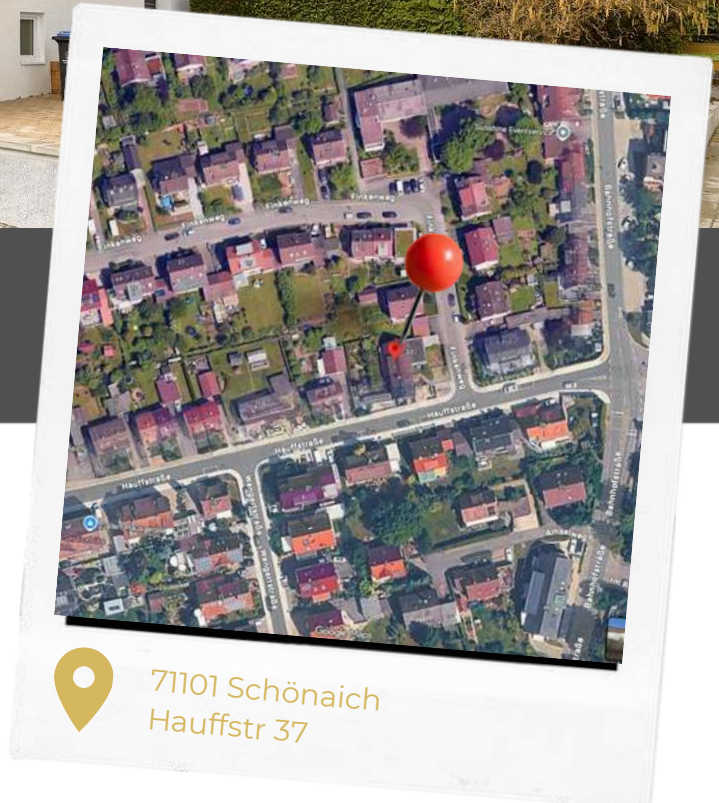
umfassend saniert 2022–2025

sofort verfügbar.

*Wohnen wie im eigenen Haus. Mit Komfort und Luxus.*



## »»» DIE LAGE



Ruhige Wohnlage in Schönaich mit hervorragender Infrastruktur. Supermärkte (NORMA, Penny, Nahkauf) in wenigen hundert Metern. Kindergärten, Grundschule und Realschule fußläufig. Apotheken und Arztpraxen im nahen Umfeld.

Schönaich ist eine moderne Gemeinde mit rund 11.000 Einwohnern am Rand des Naturparks Schönbuch — grün und ruhig gelegen, gleichzeitig mitten im wirtschaftlichen Verdichtungsraum Stuttgart-Sindelfingen-Böblingen.

Die Kombination aus Naherholung, stabiler Infrastruktur und hohem Wohnwert macht den Ort seit Jahren zu einer gefragten Wohnadresse im Landkreis.

Der Landkreis Böblingen zählt zu den wirtschaftsstärksten Landkreisen Deutschlands. Weltkonzerne wie Mercedes-Benz und IBM haben hier ihren Sitz, die Region ist geprägt von Automotive und IT mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Beschäftigten in Forschung und Entwicklung sowie einer der höchsten Kaufkraftkennziffern bundesweit.



ENERGIEAUSWEIS FÜR  
WOHNGEBÄUDE · GEG VOM 16.10.2023

# ENERGIE- BEDARF IM ÜBERBLICK.

OBJEKT

**Hauffstraße 37**  
71101 Schönaich

Energiebedarfsausweis nach §§ 79  
ff. Gebäudeenergiegesetz

Dreifamilienhaus · DHH (1949) mit Flachdachanbau (1974/1988)

Effizienzklasse <b>B</b> <b>Endenergie</b> Pflichtangabe	Endenergiebedarf 71,8 kWh / (m <sup>2</sup> ·a)	Primärenergiebedarf 129,3 kWh / (m <sup>2</sup> ·a)	CO <sub>2</sub> -Emissionen 40,2 kg CO <sub>2</sub> -Äq / (m <sup>2</sup> ·a)
--	---	---	---



**GEG-ANFORDERUNG  
PRIMÄRENERGIEBEDARF**

129,3 /  
**129,7**  
Ist-Wert /  
Anforderung  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**ERFÜLLT**

**GEBÄUDEHÜLLE  
H<sub>T</sub> TRANSMISSIONS-  
WÄRMEVERLUST**

0,71 /  
**0,63**  
Ist-Wert /  
Anforderung  
W/(m<sup>2</sup>·K)

**ÜBER  
SOLL**

**GEBÄUDE**

Gebäudetyp	<b>Dreifamilienhaus</b>
Baujahr Gebäude	<b>1949</b>
Anzahl Wohnungen	<b>3</b>
Gebäudenutzfläche A <sub>N</sub>	<b>242,1 m<sup>2</sup></b>
Anlass der Ausstellung	<b>Verkauf</b>
Berechnungsverfahren	<b>DIN V 18599</b>

**ANLAGENTECHNIK**

Wärmeerzeuger	<b>Luft-Wärmepumpe (Bosch)</b>
Baujahr Wärmeerzeuger	<b>2025</b>
Energieträger Heizung	<b>Strom-Mix</b>
Energieträger Warmwasser	<b>Strom-Mix</b>
Erneuerbare Energien	<b>Heizung &amp; Warmwasser</b>
Lüftung	<b>Fensterlüftung</b>

**AUSSTELLER**  
**Dietmar Kiunke, Dipl.-Ing. (FH)**  
Bau-SV-Büro · Bauleitung · Bausachverständiger  
In den Mauren 13, 71272 Renningen

**DATENERHEBUNG**  
Bedarf durch **Eigentümer**  
Modernisierungsempfehlung:  
Wände 16 cm EPS / Mineraldämmstoff  
(WLG 035)

**VERMARKTUNG**  
**Die Verkaufsmakler Esslingen GmbH**  
Bahnhofstraße 13, 73728 Esslingen  
am Neckar  
dieverkaufsmakler.de



# DIE VERKAUFSMAKLER

## »»» IMPRESSUM-ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Verkaufsmakler Esslingen GmbH

Bahnhofstraße 13 | 73728 Esslingen am Neckar Amtsgericht: Stuttgart | HRB-Nummer: 771335

Geschäftsführer: Birol Demir Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO der Stadt Esslingen am Neckar Tel.

0711 255 100 44 E-Mail: [info@dieverkaufsmakler.de](mailto:info@dieverkaufsmakler.de)

- 1. Vorbemerkungen** Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerliches 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 als auch der Käufer sein. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser AGB 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). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.
- 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. 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 oder eine E-Mail an den Makler.
- 6. 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.
- 7. Doppeltätigkeit des Maklers** Im Falle eines zu vermittelnden Kaufvertrages darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den 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.
- 8. Maklerprovision** Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionsatz. Die Höhe der Provision sowie die Frage, ob diese vom Käufer, vom Verkäufer oder von beiden Parteien zu tragen ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Objektangebot beziehungsweise dem individuellen Maklervertrag. Bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser im Sinne von §§ 656a ff. BGB gelten die folgenden Grundsätze:

## »»» ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

a) Doppeltätigkeit mit Provisionsteilung Wird der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig, kann er sich die Provision von beiden Parteien nur in gleicher Höhe versprechen lassen (§ 656c BGB). In diesem Fall wird der Käufer erst zur Zahlung seines Provisionsanteils verpflichtet, wenn der Verkäufer nachweislich seinen Anteil gezahlt hat (§ 656d BGB).

b) Innenprovision Wird der Makler ausschließlich vom Verkäufer beauftragt und vergütet (Innenprovision), zahlt der Käufer keine Provision.

c) Außenprovision Wird der Makler ausschließlich vom Käufer beauftragt und vergütet, kann der Verkäufer höchstens zur Hälfte an der Provision beteiligt werden, wenn der Käufer Verbraucher ist (§ 656d BGB).

Der Maklervertrag bedarf in jedem Fall der Textform (§ 656a BGB). Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Sämtliche Provisionsätze verstehen sich inklusive der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages Der Provisionsanspruch des Maklers bleibt grundsätzlich bestehen, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag rechtswirksam zustande gekommen ist. Wird der Hauptvertrag nachträglich einvernehmlich aufgehoben, durch Rücktritt aus Gründen, die der Kunde zu vertreten hat, oder aus sonstigen Gründen rückabgewickelt, die nicht aus einem dem Hauptvertrag innewohnenden Mangel resultieren, so bleibt der Provisionsanspruch unberührt. Der Provisionsanspruch entfällt jedoch, wenn

a) der Hauptvertrag aufgrund eines gesetzlichen Rücktrittsrechts, einer wirksamen Anfechtung oder wegen eines Sach- oder Rechtsmangels rückabgewickelt wird, der bereits bei Vertragsschluss bestand,

b) eine vertraglich vereinbarte oder gesetzlich vorgesehene aufschiebende oder auflösende Bedingung eintritt, deren Nichterfüllung weder Käufer noch Verkäufer zu vertreten hat (insbesondere das Nichtzustandekommen einer Finanzierung trotz nachweislicher Bemühungen, sofern dies vertraglich vereinbart wurde),

c) der Hauptvertrag aus Gründen, die in der Sphäre des Auftraggebers des Maklers liegen, nicht durchgeführt werden kann.

10. Haftung, Haftungsbegrenzung Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie nicht für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten). Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Makler auch bei einfacher Fahrlässigkeit, jedoch der Höhe nach begrenzt auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden.

11. Salvatorische Klausel Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12. Gerichtsstand Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Dem Makler bleibt das Recht unberührt, den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von Die Verkaufsmakler Esslingen GmbH oder in deren Auftrag erstellt.





## »»» WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder 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:

Die Verkaufsmakler Esslingen GmbH  
Bahnhofstraße 13  
73728 Esslingen  
E-Mail-Adresse: info@dieverkaufsmakler.de

#### Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) 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.  
Ende der Widerrufsbelehrung

.....  
.....

#### Vorlage zum Widerruf:

-----

#### Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum: .....

.....

(Unterschrift aller Vertragspartner)

# IMMOBILIENVERKAUF GEHÖRT IN DIE HÄNDE EINES EXPERTEN!

*"Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine langjährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag."*



# IHR ANSPRECHPARTNER



DIE VERKAUFSMAKLER

Bahnhofstraße 13  
73728 Esslingen am Neckar

Tel.: 0711 255 100 44  
[www.dieverkaufsmakler.de](http://www.dieverkaufsmakler.de)