JETZT ANRUFEN:
Jens-Peter Paulsen
01520/26 49 68 5

Paulsen
IMMOBILIEN

Wohn- und Geschäftshaus

OBJEKT Nr. 2506

Teilmodernisiert,

1a Lage in Fußgängerzone

Montabaur mit ICE- Anschluss

Miete/ Jahr: 32.000 Euro

Preis: 420.000 Euro

ANDERS. WERTHALTIG. SACHBETONT

www.immobilienpaulsen.de
01520/26 49 68 5 oder 07744 92 91 92
jenspaulsen-weizen@t-online.de

Jens-Peter Paulsen
Immobilienmakler
Bausachverständiger
Sonnenbergstraße 12
79780 Stühlingen

Paulsen
IMMOBILIEN

GLIEDERUNG

ANDERS

Paulsen Immobilien 04

Leistungen 04

Was ich ihnen biete 05

WERTHALTIG

Grundlagen 06

Objektbeschreibung 07

Impressionen 08

Grundriss 09

SACHBETONT

Schlüsselfaktoren 11

Highlights 12

ANDERS

PAULSEN IMMOBILIEN

Als Sohn eines selbstständigen Maurermeisters habe ich das Bauwesen sozusagen von Kindesbeinen auf erlernt. Danach folgten Abitur, Bundeswehr, Maurer, Bauingenieurstudium und ca. 13 Jahre Managementtätigkeit in der Bauindustrie. Seit 2003 bin ich als selbständiger Bausachverständiger tätig und seit 2007 vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet Landwirtschaftliche Baubewertung und- Schätzung öffentlich bestellt und verteidigt. Als Immobilienmakler nach §34 c GewO bin ich seit unternehmerisch tätig.

LEISTUNGEN

ALS BAUSACHVERSTÄNDIGER

- **Verkehrswert-ermittlung von Immobilien (BauGB)**
- **Gutachten (Bauschäden/ Baumängeln)**
- **Beweissicherungs-verfahren**
- **Qualitätssicherung von Bauarbeiten**
- **Beratung von Investoren**
- **Immobiliensuche für Investoren**

ALS IMMOBILIENMAKLER

- **Verkaufsberatung + Wertermittlung vor Veröffentlichung**
- **Erstellung eines aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés**
- **Bewerbung des Objekts (in min. 2 überregionalen Internetportalen + auf meiner Marklerwebsite)**
- **Telefonische + schriftliche Beantwortung der Kaufinteressenten Anfragen**
- **Durchführung von Besichtigungen**
- **Vermittelndes, unparteiliches Führen der Verhandlungen über Kaufpreis und Vertragsmodalitäten**
- **Mitwirkung bei der Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages**
- **Sowie Teilnahme am notariellen Beurkundungstermin**
- **Mitwirkung bei der Übergabe des Objekts**

Paulsen
IMMOBILIEN

ANDERS

WAS ICH IHNEN BIETE

Im Umgang mit meinen Kunden ist mir Respekt sehr wichtig.

Meine Vorgehensweise ist überwiegend sachlich und lösungsorientiert.

Ich berate Verkäufer und Käufer nach bestem Wissen und Gewissen.

ANDERS

WAS ICH IHNEN BIETE

Als Bausachverständiger
ist es mir wichtig bei meinen Gutachten keine Programme zu verwenden.

Dadurch habe ich mir im Laufe der Jahre einen Fundus an literarischen Quellen angeeignet.

Üblicher Weise erhalten meine Auftraggebern ein Gutachtenerhalt planmäßig 10 Tage nach dem Ortstermin und dem Erhalt aller wesentlichen Dokumente.

Als Immobilienmakler
Meinen Kunden (Verkäufer und Käufer) steht das gesamte Wissen des Bausachverständigen zur Verfügung

Dabei ist mein Anspruch bei konkretem Interesse unparteilich Brücken zwischen Verkäufer und Käufer zu angemessenen und fairen Konditionen zu finden.

Sie haben Fragen zu einer Immobilie? Rufen Sie mich doch an

WERTHALTIG

Grundlagen zu Objekt 2506

Zentrale Lage

Jährliche NKM: 32.000 Euro

Modernisierungen:
- 2015: Neue Heizung
- 2016: Sanitärbereich im Ladenlokal
- 2017: Renovierung 2 OG
- 2019: Renovierung Maisonette
- 2021: Dämmung oberste Decke
- 2024: Neue Dachhaut

- Fenster aus 1999

- Fußgängerzone

- Mittelzentrum

- ICE- Anbindung

- Mietsteigerungspotential bei Wohnungen

- Energieausweis: Verbrauch, Endenergie 153,6 Kwh (m2 x a), Energieeffizienzklasse: E
Baujahr laut Ausweis: 1980

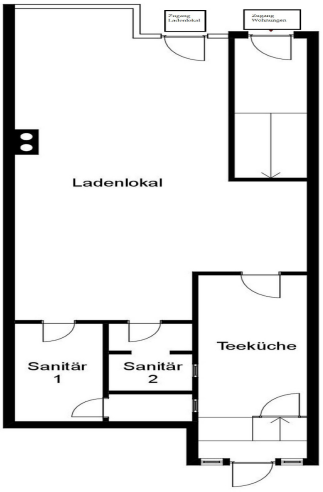
-Provision: 4,76 % inkl. Mwst.

Wir sind Ihnen gerne behilflich.

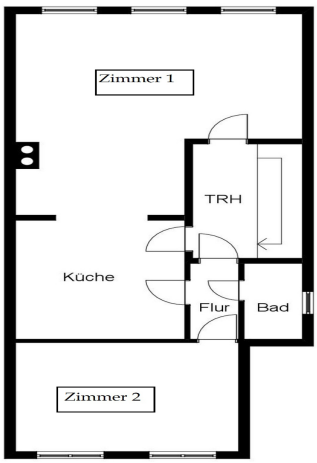
WERTHALTIG

OBJEKTBESCHREIBUNG: 2506

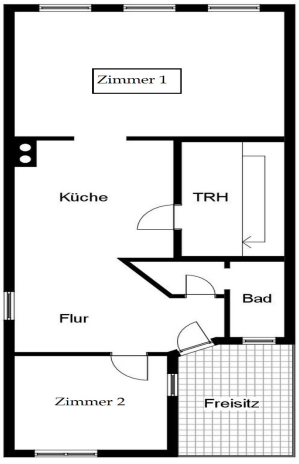
Massiv gebautes, unterkellertes
Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage
in einem Mittelzentrum mit ICE- Anbindung
- 3 Wohnungen, eine Maisonettewohnung
- Ein Ladenlokal
- Grundstück: 151 qm
- Vermietbare Fläche: 277 qm
- Wohnfläche: 199 qm
Ladenlokal: 70 qm
Baujahr: Unbekannt
Mieteinnahmen: 32.000 Euro/ Jahr
Rendite: >7,5%
Kaufpreis pro m: 1.787 Euro/ qm
Zustand: Gepflegt
Bauweise: Geschlossen



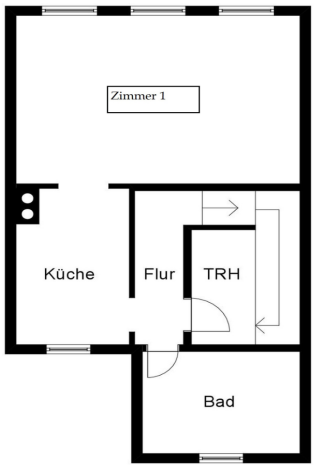
ERDGESCHOSS



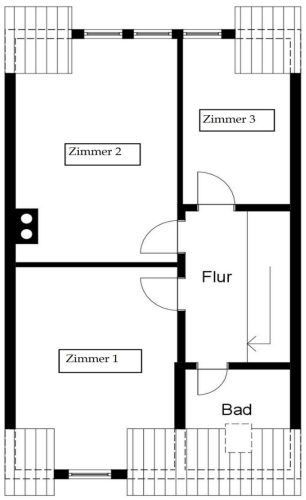
1.OBERGESCHOSS



2.OBERGESCHOSS



3.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

WERTHALTIG

IMPRESSIONEN

Sanitär Ladenlokal

Teeküche Ladenlokal

Ladenlokal

Treppenaufgang

GRUNDRISSE

Die kompletten Grundrisse zum Objekt 2506 erhalten Sie nach Eingang der von Ihnen ausgefüllten und unterzeichneten Widerrufsbelehrung. Senden Sie uns Ihre Anfrage zu Objekt 2506 unter Angabe Ihres Namens, Ihres Wohnortes und Ihrer Telefonnummer an: info@immobilienpaulsen.de

Widerrufsbelehrung und Verzicht auf das Widerrufsrecht

_____

_____

Vor-und Zuname sowie Adresse und Telefonnummer eintragen- nachfolgend **Interessent-** genannt

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben müssen wir Sie, im Folgenden Interessent genannt, über Ihr nachfolgendes Widerrufsrechts belehren und Ihnen ein Muster-Widerrufsformular zur Verfügung stellen. Ihnen entstehen durch die Zusendung von Exposés sowie durch die Objektbesichtigungen mit uns keine Kosten. Nur wenn es zum Abschluss eines Mietvertrags oder notariellen Kaufvertrags einer von uns nachgewiesenen bzw. vermittelten Immobilie bzw. mit einem Käufer/Mieter kommt, entsteht ein Provisionsanspruch unsererseits an Sie.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses oder ab dem Tag des Zugangs dieser Belehrung in Textform. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Paulsen Immobilien; Email: jenspaulsen-weizen@t-online.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular 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 eventuell erhaltenen Zahlungen (üblicherweise verlangen und erhalten wir keine Zahlungen während der Widerrufsfristen), 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.
Der Interessent bestätigt hiermit über das Widerrufsrecht informiert worden zu sein.

_____

Ort, Datum, **Unterschrift des Interessenten**

Widerrufsbelehrung und Verzicht auf das Widerrufsrecht

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben dürfen wir nur dann sofort für Sie tätig werden, wenn Sie nachfolgendes ausdrücklich bestätigen: ***Ja, ich wünsche ein sofortiges Tätigwerden des Maklers in Kenntnis der Tatsache, dass ich dann mein Widerrufsrecht verliere und als Wertersatz bei erfolgreicher Maklertätigkeit eine Provision in Höhe von 4,76 % (inkl. 19% MwSt.) an Paulsen Immobilien zu leisten habe.***

_____

Ort, Datum, **Unterschrift des Interessenten**

SACHBETONT

SCHLÜSSELFAKTOREN

Objekt	
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Objekt Nummer	2506
Bundesland	Rheinland- Pfalz
Baujahr	Unbekannt
Kaufpreis	420.000 Euro
Größe	
Grundstücksfläche	Ca. 151 qm
Vermietbare Fläche	Ca. 277 qm
Zu beachten:	
Energieausweis	
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Energieausweis liegt	bei Besichtigung vor
Eigenschaften	
Qualität d. Ausstattung	Einfach
Mögliche Nutzung:	Kapitalanlage
Nächster Flughafen	Ca. 25 Minuten Zugfahrzeit nach Frankfurt
Verfügbar ab	Sofort

SACHBETONT

HIGHLIGHTS

LAGE

Zentrale Lage zwischen Köln und Frankfurt in einer Fußgängerzone

RENDITE:

Über 7,5%

AUSSTATTUNG:

Einfach und gepflegt

ZUSTAND

Kein Instandhaltungsstau

JETZT ANRUFEN:
Jens-Peter Paulsen
01520/26 49 68 5

Paulsen
IMMOBILIEN

Datenschutz

Um eine Immobilie bewerten und vermitteln zu können muss Paulsen Immobilien auch Zugang zu personenbezogene Daten erhalten; dazu §652 BGB und Art. 6 Abs. 1 b DSGVO. Diese Daten geben wir im Zusammenhang mit dem obigen Auftrag weiter an:
Notare, Kaufinteressenten, Firmen und Planer, Finanzdienstleister und Sachverständige wie Energieberater.

Die Speicherdauer ist auf die Zeit der Abwicklung obigen Auftrags beschränkt.

Ihr Ansprechpartner:
Paulsen Immobilien
Jens-Peter Paulsen
Sonnenbergstraße 12
79780 Stühlingen

www.immobilienpaulsen.de

01520 26 49 68 5 oder 07744 92 91 92

jenspaulsen-weizen@t-online.de

Jens-Peter Paulsen
Immobilienmakler
Bausachverständiger
Sonnenbergstraße 12
79780 Stühlingen

ANDERS. WERTHALTIG. SACHBETONT