

## Sonniger Ausblick, fußläufig vom Strand!

Etagenwohnung / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: SAN0704 / WE 4  
Adresse: DE-17454 Zinnowitz  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 259.950,00 EUR  
Courtage inkl. Mwst: nein

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 78,37 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 3  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer: 3  
Balkonfläche: ca. 14 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 2

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Etage: 1. OG  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Bodenbelag: Kunststoff, PVC  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
weitere Räume: Abstellraum  
Personenaufzug: ja  
Balkon / Terrasse: ja

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 2018  
Alter: Neubau

#### 1.6. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: nein

### 1.7. Beschreibung im Detail

Auf der Insel Usedom, oftmals liebevoll als Badewanne Berlins bezeichnet, entsteht im Zinnowitzer Sankt-Marien-Weg ein Mehrfamilienhaus mit zwei Etagen und insgesamt 6 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich 2 Wohnungen, im Obergeschoss 3 Wohnungen und im Staffelgeschoss eine Wohnung. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 58 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind jeweils mit einer Terrasse im Erdgeschoss bzw. einem Balkon im Ober- und einer Dachterrasse im Staffelgeschoss ausgestattet. Die Küchen können je nach Wunsch als offene Küche realisiert werden. Für jede Wohnung stehen ein bis zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Kosten für diese sind bereits im Kaufpreis der Wohnungen enthalten. Nach Vorgabe der Gemeinde ist eine Nutzung als Erst- bzw. Zweitwohnsitz erlaubt.

### 1.8. Beschreibung der Lage

Zinnowitz ist ein traditionsreiches und attraktives Ostseebad auf der Insel Usedom und liegt auf einer Landenge zwischen der Pommerschen Bucht und dem Achterwasser, geprägt durch ausgedehnte Küstendünen und die bekannte Seebrücke. Entlang der Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehaltenen, landschaftlich natürlich gestalteten Strandpromenade, befinden sich die „Konzertmuschel“ genannte Freiluftbühne sowie mehrere restaurierte Villen in typischer Bäderarchitektur. Von der zu verkaufenden Wohnanlage ist der Ostseestrand nur wenige Gehminuten entfernt. Er lockt mit einer unschlagbaren Sonnenscheindauer von durchschnittlich 1.917 Stunden im Jahr und ist damit der sonnenreichste Ort Deutschlands.

### 1.9. Beschreibung der Ausstattung

Balkon (ca. 14 m<sup>2</sup>)

2 Stellplätze

### 1.10. Details zur Provision

Dieses Objekt wird provisionsfrei, d.h. ohne Maklerprovision für den Käufer angeboten.

### **1.11. Weitere Informationen**

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und kann demnächst gerne nachgereicht werden.

## 2. Galerie



Vorderansicht mit Stellplätzen



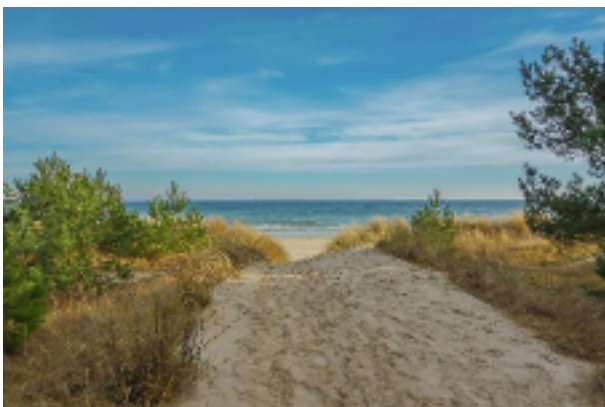
Grosszügige Balkone und Terrassen



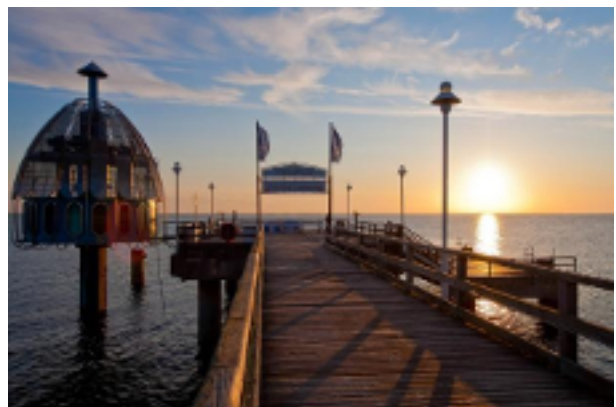
Rückansicht



WEite Strände

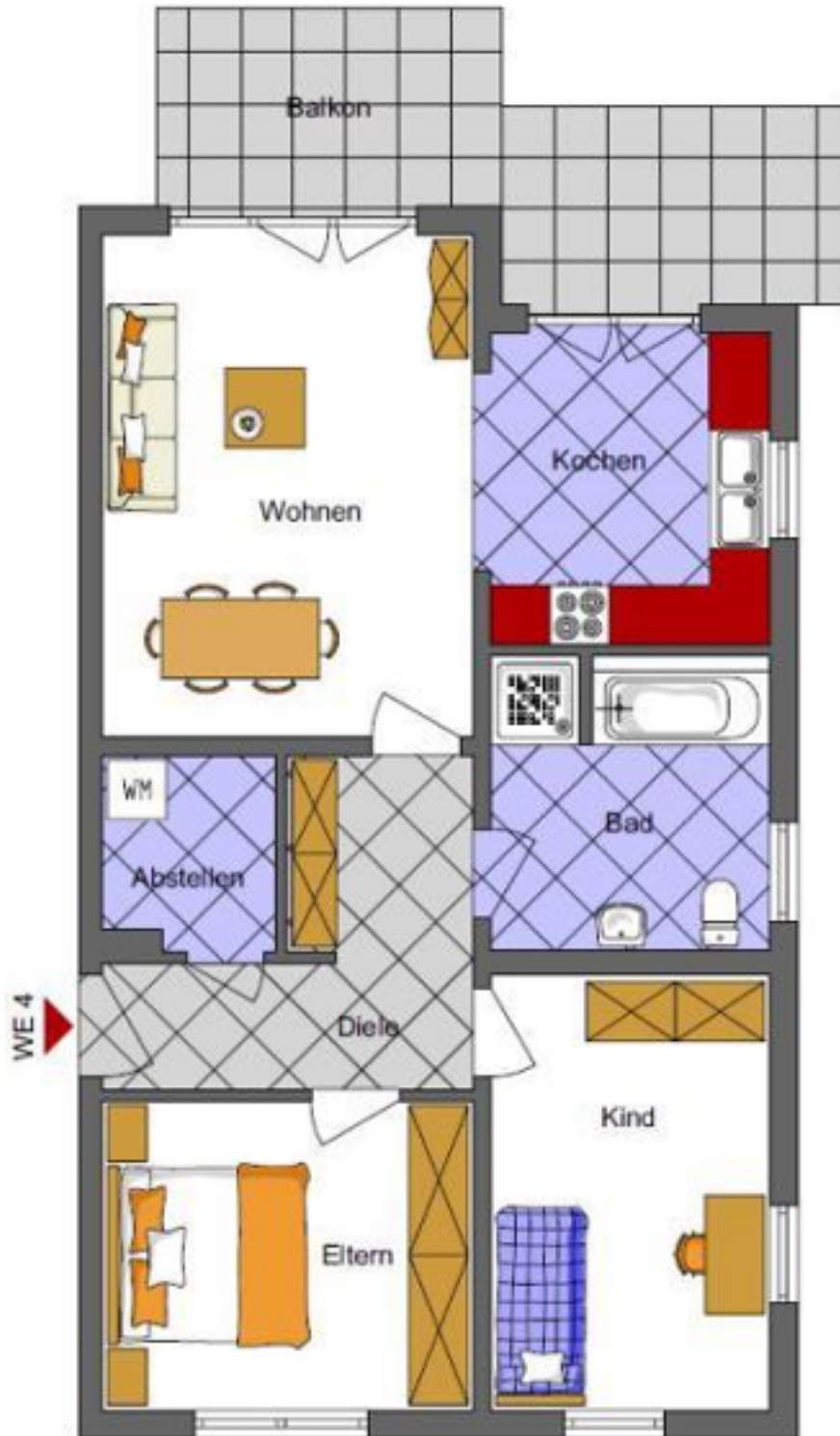


Schöne Dünenlandschaft



Seebrücke

### 3. Grundriss



## 4. Agentur

### 4.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Casa Nostra GmbH
<b>Adresse:</b>	Brandteichstraße 20 DE-17489 Greifswald Deutschland
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	GewO §34c Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Ordnungsamt Postfach 3153, 17461 Greifswald
<b>Handelsregister:</b>	HRB 8930 AG Stralsuind
<b>USt-IdNr:</b>	DE 296173443
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.CasaNostra.Immobilien">www.CasaNostra.Immobilien</a>

### 4.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Michael Berg
<b>Telefon:</b>	03834 / 883 128 5
<b>Fax:</b>	03222 / 240 623 3
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:vertrieb@CasaNostra.Immobilien">vertrieb@CasaNostra.Immobilien</a>

## 5. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Casa Nostra GmbH

Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem 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.

1. 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 sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

2. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages für die Vermittlung eines Kaufvertrages ist weder die Schrift- noch die Textform erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), sich 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). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.



Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

### 3. 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.

### 4. Pflicht des Kunden zur Prüfung der Angaben im Exposé

Da es sich um Angaben des Auftraggebers handelt, obliegt es dem Kunden selbst, diese zu überprüfen.

### 5. Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEG-Verwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen. (Hinweis: Es empfiehlt sich eine eigens dafür ausgestellte Vollmacht.)

### 6. 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, E-Mail oder Faxbrief an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf ein Vorkenntnis berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

### 7. Früherer Maklervertrag

Hatte ein anderer Makler bisher einen Vermittlungsauftrag, so wird der Kunde bei diesem eine Auflistung anfordern, aus der ersichtlich ist, wem das Objekt bereits angeboten wurde.

### 8. 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.



#### 9. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auch 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.

#### 10. Maklerprovision

Es gelten die im Inserat, Exposé oder im Maklervertrag genannten Provisionsätze.

#### 11. Pauschaler Aufwendungsersatz

Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10% der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass dem Makler objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

#### 12. Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber dem Makler eine Pauschale von 10% der vereinbarten Provision zu vergüten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

#### 13. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird. Die Parteien vereinbaren in diesem Falle eine Zahlung von 10% der ursprünglich vereinbarten Maklerprovision.

#### 14. Rückfrageklausel

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber den Makler unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll dem Makler die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist. Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 12 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch.

#### 15. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung.

Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

#### 16. Verjährung

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

#### 17. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. die Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

#### 18. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne den übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

#### 19. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers. Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.

Stand 22.06.2018

#### Widerrufsbelehrung des Anbieters

##### Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Casa Nostra GmbH  
Brandteichstraße 20  
17489 Greifswald  
Fax: +49 (0) 3222 - 240 6233  
Tel: +49 (0) 3834 - 883 680 8  
poststelle@CasaNostra.Immobilien

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 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 Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags 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.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

#### Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

Casa Nostra GmbH  
Brandteichstraße 20  
17489 Greifswald

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Stand 22.06.2018