

# Gemütliches Wohnen

Schöne 3-Zimmer-Wohnung in Konstanz-Allmannsdorf

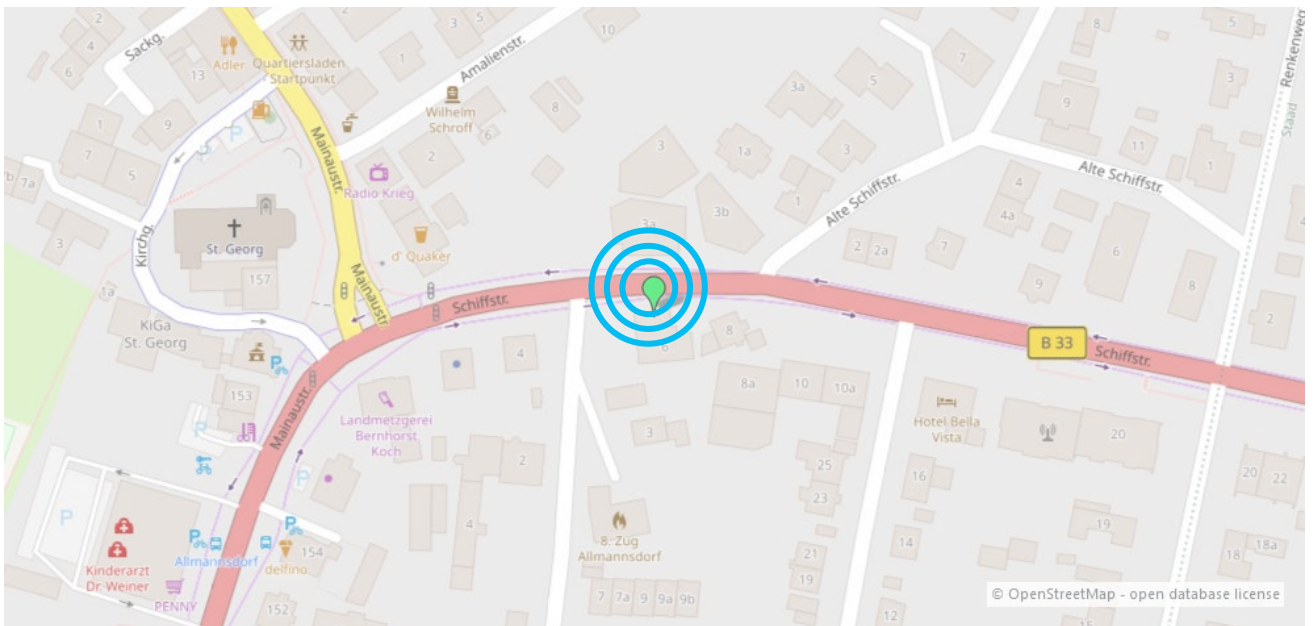


## OBJEKTDATEN

Stadtteil	78464 Konstanz
Immobilienart	Wohnungen
Typ	3-Zimmer-Wohnung
Baujahr	1970
Zimmeranzahl	3
Wohnfläche ca.	64 m <sup>2</sup>
Stellplatzart	Freiplatz
Mietpreis	920,00 €
Miete Stellplatz	40,00 €
Nebenkosten	260,00 €
Mietkaution	2.880,00 €
Mietbeginn	15.06.2025
Energieausweis	vorhanden
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	124,40 kWh/m <sup>2</sup> a
Effizienzklasse	D
Energieträger	Gas

# LAGE

78464 Konstanz



## Lagebeschreibung

Der Konstanzer Stadtteil Allmannsdorf vereint viele Qualitäten und ist somit sehr beliebt. Zum einen bietet die unmittelbare Nähe zu den umliegenden Grünflächen die Möglichkeit zur Erholung, lädt aber auch zu unterschiedlichen Freizeitaktivitäten ein, zum anderen befinden sich aber auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten unweit des Objektes. Durch die zentrale Lage ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gegeben. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum, den See, die Universität, aber auch die Fähre.

# OBJEKTbeschreibung

## Gemütliches Wohnen

Die gemütliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches im Jahre 1970 erbaut wurde. Sie liegt im 1. Obergeschoss des Hauses. Trotz mehrerer Wohneinheiten, liegt die Wohnung sehr ruhig. Die Mieterstruktur im gesamten Gebäude ist sehr offen und freundlich, hier fühlt man sich direkt wohl. Die Energiezufuhr erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht ist.

### Objektbild



<b>Objektzustand</b>	gepflegt
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	6,00
<b>im Haus</b>	
<b>Mietbeginn ab</b>	15.06.2025
<b>Zimmeranzahl</b>	3
<b>Balkon/Terrasse</b>	Nein
<b>Kellerabteil</b>	Nein
<b>Aufzug</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Nein

# AUSSTATTUNG

## Gemütliches Wohnen

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und freundlichen Eingangsbereich empfangen. Von hier aus erschließen sich auch alle weiteren Räume der Wohnung. Die Wohn- und Schlafräume sind großzügig geschnitten und bieten viel Tageslicht. Zudem ist hier ein schöner Laminatboden verlegt. Die Küche verfügt über eine moderne Einbauküche, welche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist und Platz für einen Esstisch bietet. Das hell geflieste und großzügige Badezimmer

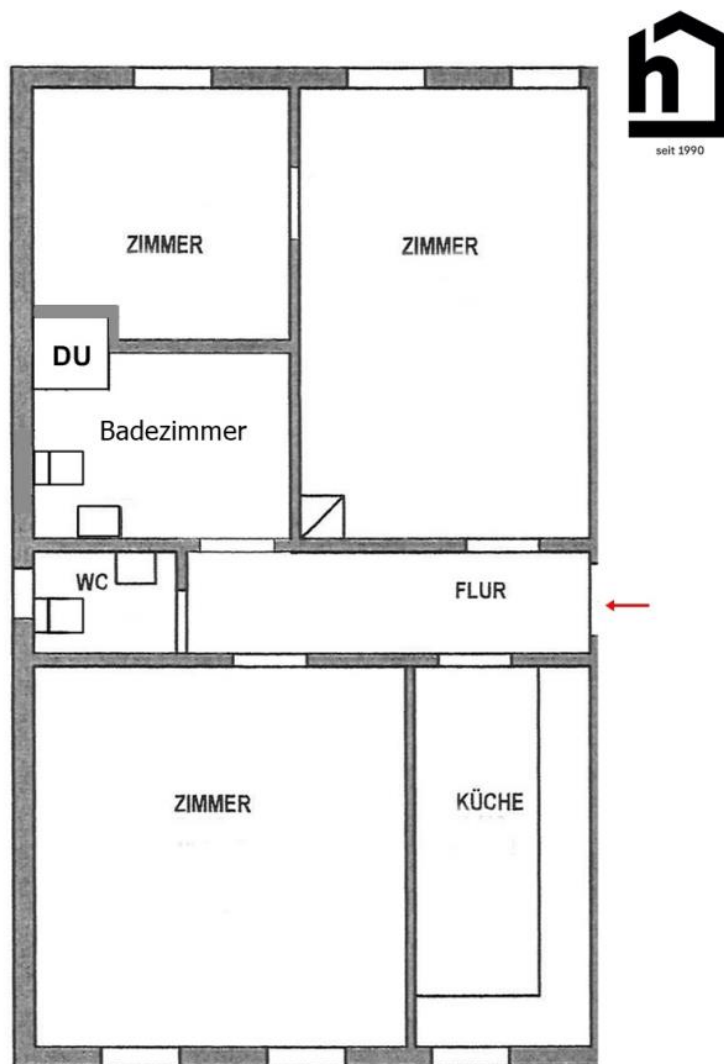
verfügt über eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch. Ein separates WC ist obligat. Ein Waschkeller steht der Gemeinschaft zur Verfügung. Dieser ist mit einer Waschmaschine sowie einem Trockner ausgestattet. Die Geräte können gegen Einwurf von Münzgeld betrieben werden.



<b>Heizung</b>	Heizkörper
<b>Bodenbelag Wohnen</b>	Laminatboden
<b>Bodenbelag Küche</b>	Fliesenboden
<b>Bodenbelag Bad</b>	Fliesenboden
<b>Bodenbelag Schlafen</b>	Laminatboden
<b>Bodenbelag Flur</b>	Laminatboden
<b>Einbauküche</b>	mit allen notwendigen Elektrogeräten
<b>Badezimmer</b>	Dusche Lüfter
<b>Waschmaschinenanschluss</b>	Keller
<b>Fenster</b>	2-fach Verglasung Kunststoff-Fenster
<b>Abstellraum</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Nein
<b>Sonstiges</b>	Waschmaschine gemeinschaftlich genutzt

# GRUNDRISS

## Grundriss



Der Grundriss dient lediglich zur Orientierung!  
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG  
übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit  
der Daten!

# BILDANSICHTEN

78464 Konstanz



Wohnzimmer (Ans. 1)



Wohnzimmer (Ans. 2)

# BILDANSICHTEN

Schlafzimmer



Flur/Diele





# BILDANSICHTEN

Kinderzimmer



Küche



# BILDANSICHTEN



Badezimmer



WC

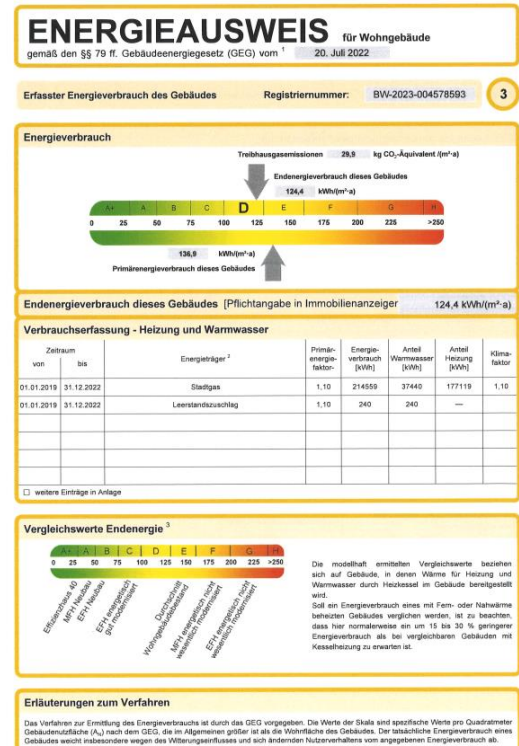
# ENERGIEAUSWEIS

78464 Konstanz

Der Verbrauchsausweis orientiert sich an den tatsächlichen Verbrauchsdaten der Vergangenheit. Er wird aus den Daten von mindestens drei Abrechnungsperioden für alle Wohneinheiten des Gebäudes ermittelt – es gibt also keinen Energieausweis für einzelne Wohnungen, sondern nur einen für das ganze Haus.

Heizungsart  
Energieträger  
Energieausweistyp  
Energiekennwert  
(inkl. Warmwasser)  
Energieeffizienzklasse

Gas-Zentralheizung  
Gas  
Verbrauchsausweis  
124,40 kWh (m<sup>2</sup>\*a)  
D



<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerständezuschläge, Warmwasser- oder Kälteauswahl in kWh  
<sup>3</sup> EP1: Erdgas/Heizöl, EP2: Gas/Öl/Heizöl  
Hilfsenergie Software AG, 10.0.2023

## SONSTIGES

### 78464 Konstanz

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse sowie Telefonnummer bearbeitet werden können. Um eine schnellstmögliche Bearbeitung Ihrer Anfrage zu gewährleisten, bitten wir Sie, sich auf unserer Webseite [www.horta.de](http://www.horta.de) zu bewerben. Wir weisen darauf hin, dass bei Abschluss eines Mietvertrages die Vertragsbeteiligten auf die Ausübung einer ordentlichen Kündigung für den Zeitraum von 3 Jahren zu verzichten.

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## Geltungsbereich

Diese 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 Berücksichtigung der Regelungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird.

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

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

## Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich.

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme der Verhandlungen mit dem Verkäufer/ Vermieter aufgrund des beiliegenden Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten/ Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung), 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 kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber einem Wohnungssuchenden entstehen soll ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Ein konkludenter 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 oder Betreuungsvertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

## Expose Haftung

Die beiliegende Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Da wir nicht alle Objektangaben selbst ermitteln, können wir hierfür auch keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass optimierte Grundrisse nicht zwingend maßstabsgetreu sind. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen teilweise nur der Visualisierung. Verbindliche Angaben sind immer und ausschließlich den genehmigten Originalzeichnungen, Plänen oder Baubeschreibungen zu entnehmen.

## Beratungshaftung

Mit diesen AGBs akzeptieren Sie, dass wir weder eine steuerliche noch eine rechtliche Beratung durchführen. Sollten Sie Aussagen von uns diesbezüglich vernehmen, ist dies maximal nur als unverbindlicher Hinweis zu verstehen und bei Relevanz immer von einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu prüfen.

## 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.

## 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.

## Doppeltätigkeit des Maklers.

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden. Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mietinteressenten provisionspflichtig tätig sein .

## Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber dem Makler zur Zahlung der Provision verpflichtet. Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu bezahlen.

Des Weiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet - oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

## **Maklerprovision**

Es gilt der im Inserat oder Expose genannte Provisionsatz.

Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag).

Mit rechtswirksamen Abschluss eines Kaufvertrages entsteht der Honoraranspruch des Maklers. Dieser beträgt bei Immobilien 3,57% der Kaufpreissumme (3% zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer), soweit nicht das umseitige Angebot einen anderen Provisionsatz ausweist. Bei einem Mietvertrag für Gewerbe berechnen wir bis zu 4 Monatsmieten kalt zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt. Die Honorarforderung wird mit Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

## **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.

## **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 bezahlen. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

## **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.

## **Haftung Haftungsbegrenzung**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

## Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

## 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. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen .

Der Makler nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer in Empfang. Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers.

## Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die nichtige oder undurchführbare Bestimmung soll in diesem Fall durch eine Bestimmung ersetzt werden die dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck am nächsten kommt, soweit die Grundsätze von Treu und Glauben dem nicht entgegenstehen. Dasselbe gilt für eine ergänzungsbedürftige Lücke.

## Gerichtstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers (78464 Konstanz) vereinbart.

Stand: 03/2023



## IHRE ANSPRECHPARTNER



**Lesly Lim**  
Vertrieb Vermietung  
+49 7531 942 199 0  
[vermieten@horta.de](mailto:vermieten@horta.de)



**Marco Horta**  
Immobilienkaufmann  
+49 7531 942 199 0  
[vermieten@horta.de](mailto:vermieten@horta.de)



**Lukas Mittag**  
Vertrieb Vermietung  
+49 7531 942 199 0  
[vermieten@horta.de](mailto:vermieten@horta.de)



**Leona Berisha**  
Auszubildende Bürokauffrau  
+49 7531 942 199 0  
[vermieten@horta.de](mailto:vermieten@horta.de)