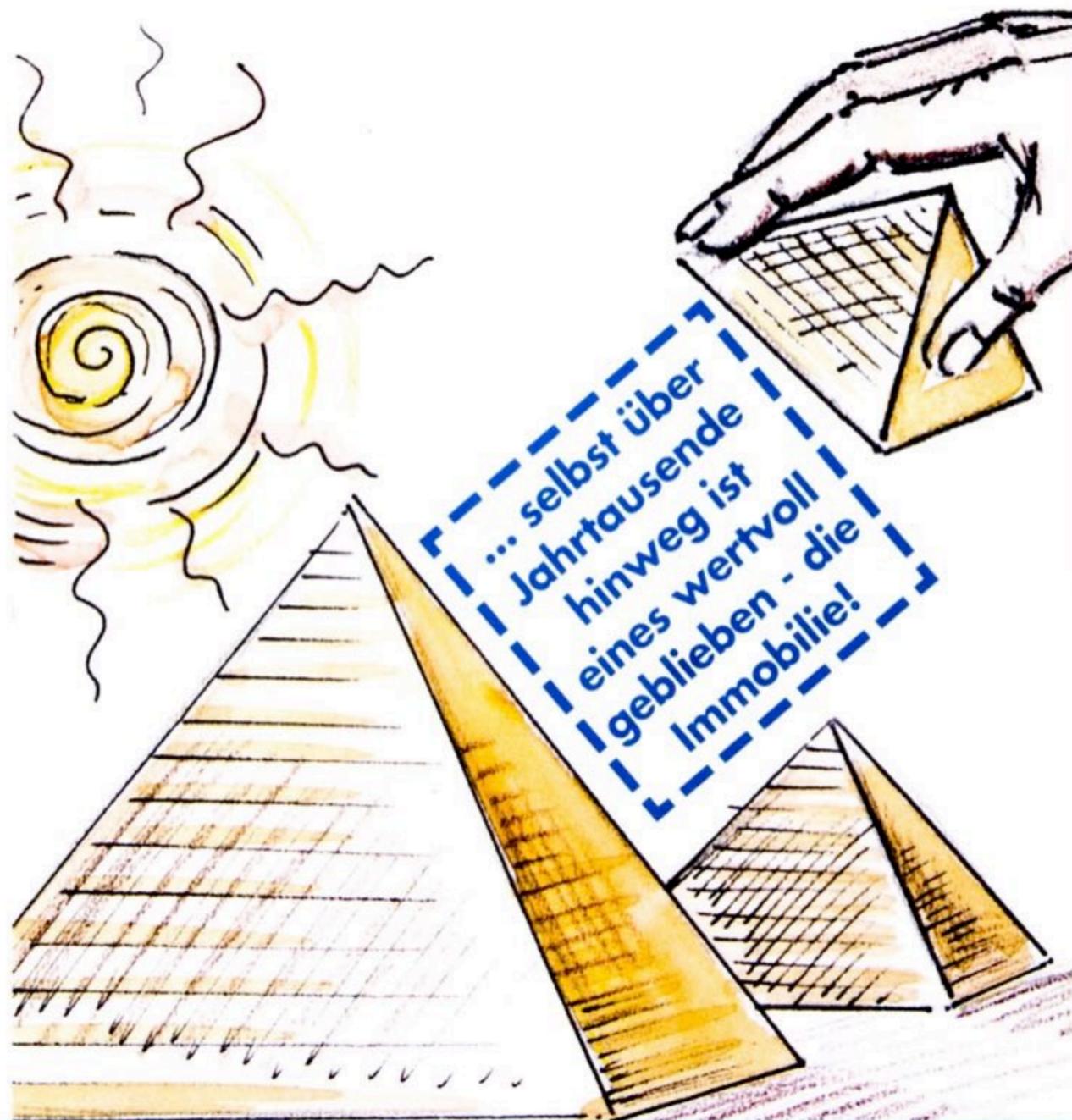




Im Heienbach 9 - 36199 Rotenburg a. d. Fulda

**Eigentumswohnungen mit 24 – 77 qm
in schöner, ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage.
Baujahr 95 – sehr guter Zustand – kein Reperaturstau**



... selbst über
Jahrtausende
hinweg ist
eines wertvoll
geblieben - die
Immobilie!

SICHER INVESTIEREN UND VERMÖGEN AUFBAUEN

Rotenburg a. d. Fulda



Die Stadt liegt südlich des Stölzinger Gebirges im engsten Bereich des Fuldatales. Der tiefste Punkt liegt mit 180 m ü. NN im Bereich der zwei Fuldabrücken („Alte Fuldabrücke“ und „Brücke der Städtepartnerschaften“). Der höchste Punkt ist der 548,7 m ü. NN hohe Alheimer, der auf der Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt und der Gemeinde Alheim liegt.

Die nächstgrößeren Städte sind das etwa 6 km südöstlich gelegene Bebra und das etwa 16 km südlich gelegene Bad Hersfeld. Die nächsten größeren Städte sind das etwa 50 km nördlich gelegene Kassel und das etwa 60 km südlich gelegene Fulda.



„In Silber ein roter Dreiberg, darauf ein waagrechter grüner Ast, aus dem ein gebogener grüner Zweig mit drei Lindenblättern aufwächst.“

Bedeutung: Das Wappen stammt aus dem frühen 17. Jahrhundert. Der Berg steht für den Rotenberg, auf dem eine Burg stand. Von dieser hat die Stadt ihren Namen. Der Lindenzweig stammt von älteren Zunftsiegeln, auf denen ein Kleeblatt und ein Stern abgebildet waren. Daraus entstand der Lindenzweig, der in das Stadtwappen übernommen wurde. Es gehört damit zu der nordhessischen Kleeblatt-Wappenfamilie wie Kassel und Felsberg.

Wirtschaftsstandort

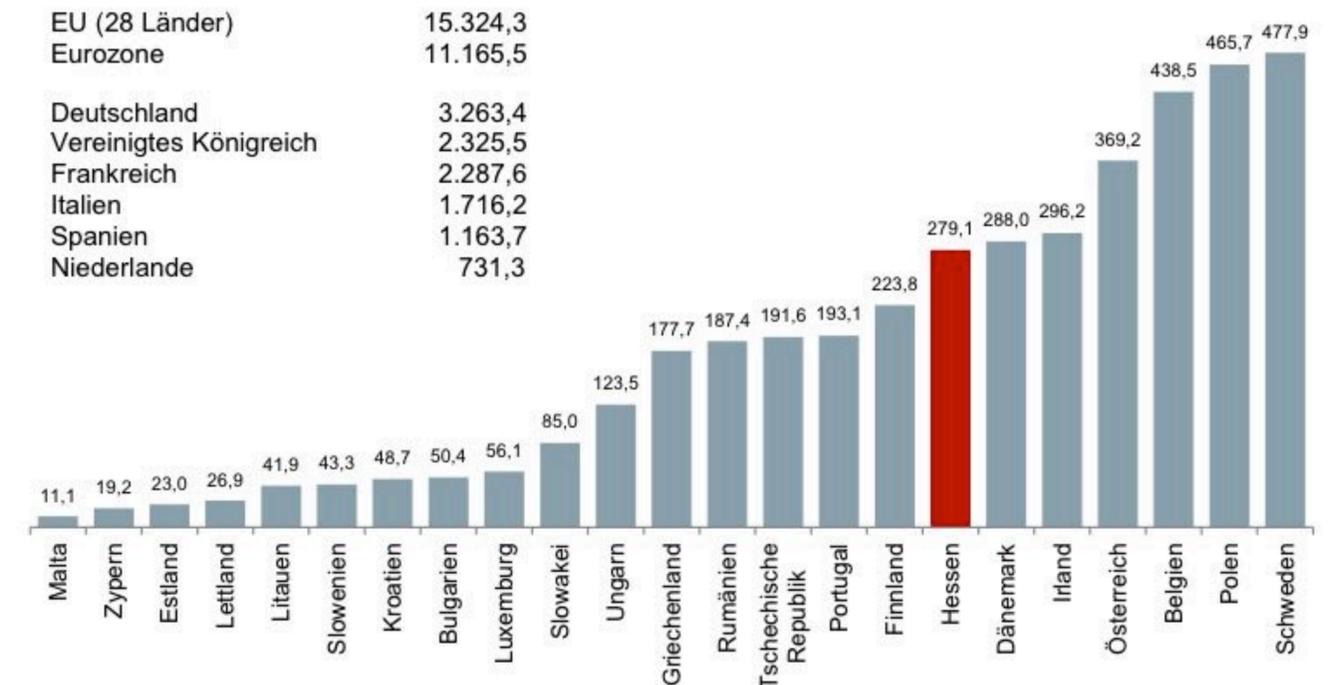
Das **Herz- und Kreislaufzentrum Rotenburg a. d. Fulda** ist ein integriertes medizinisches Zentrum für Diagnostik, Therapie und Rehabilitation in Rotenburg an der Fulda (Hessen) mit insgesamt 573 Betten.

Es verbindet die Fachbereiche Kardiologie (kardiologisches Fachkrankenhaus), Herz- und Gefäßchirurgie, Neurologie, Geriatrie und Pneumologie an einem Ort. Von der Diagnoseerstellung über die Akutbehandlung bis hin zur Rehabilitation greifen die Fachbereiche der Kliniken ineinander über. Das Krankenhaus ist eins von sieben Krankenhäusern, die im hessischen Krankenhausplan mit der überörtlichen Schwerpunktaufgabe "**Standort Herzchirurgie**" betraut worden sind.

Hessen gilt seit Jahren als aufstrebender Wirtschaftsstandort. 2017 gab es eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts zum Vorjahr von 2,2 %.

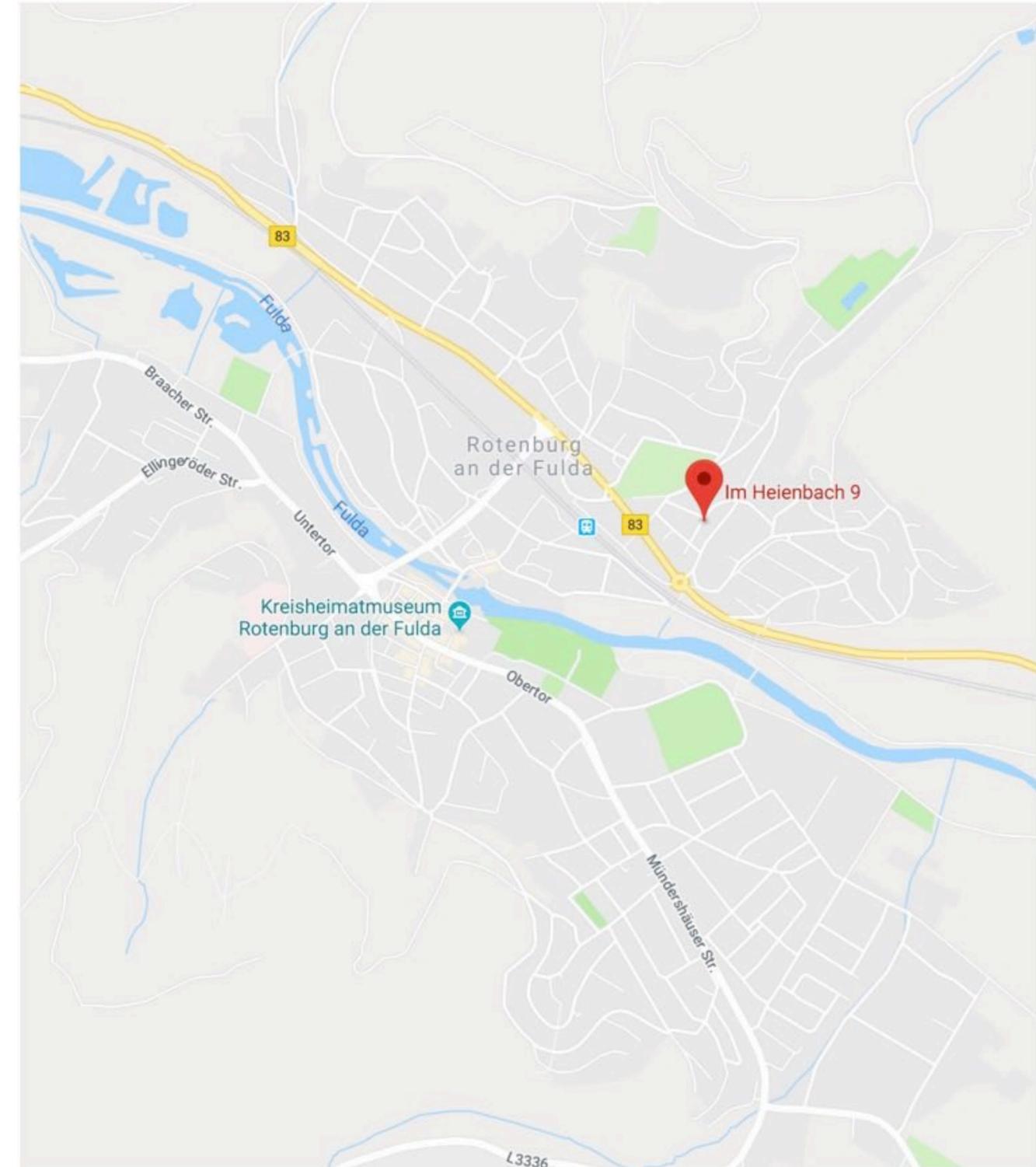
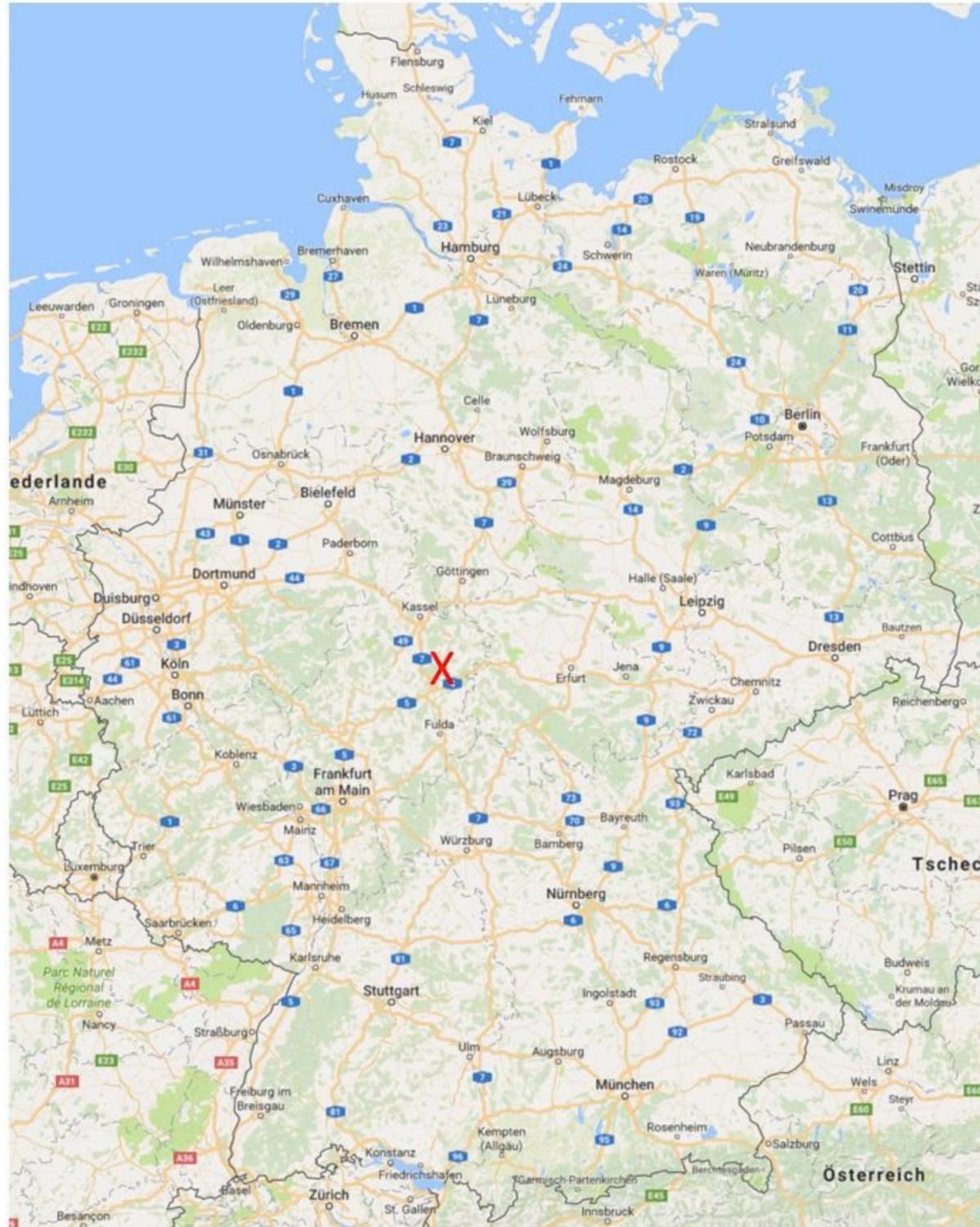


Bruttoinlandsprodukt 2017
in jeweiligen Preisen (Mrd. Euro)



Quellen: Destatis, Eurostat, Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder". Vorläufige Ergebnisse.

Lage der Immobilie



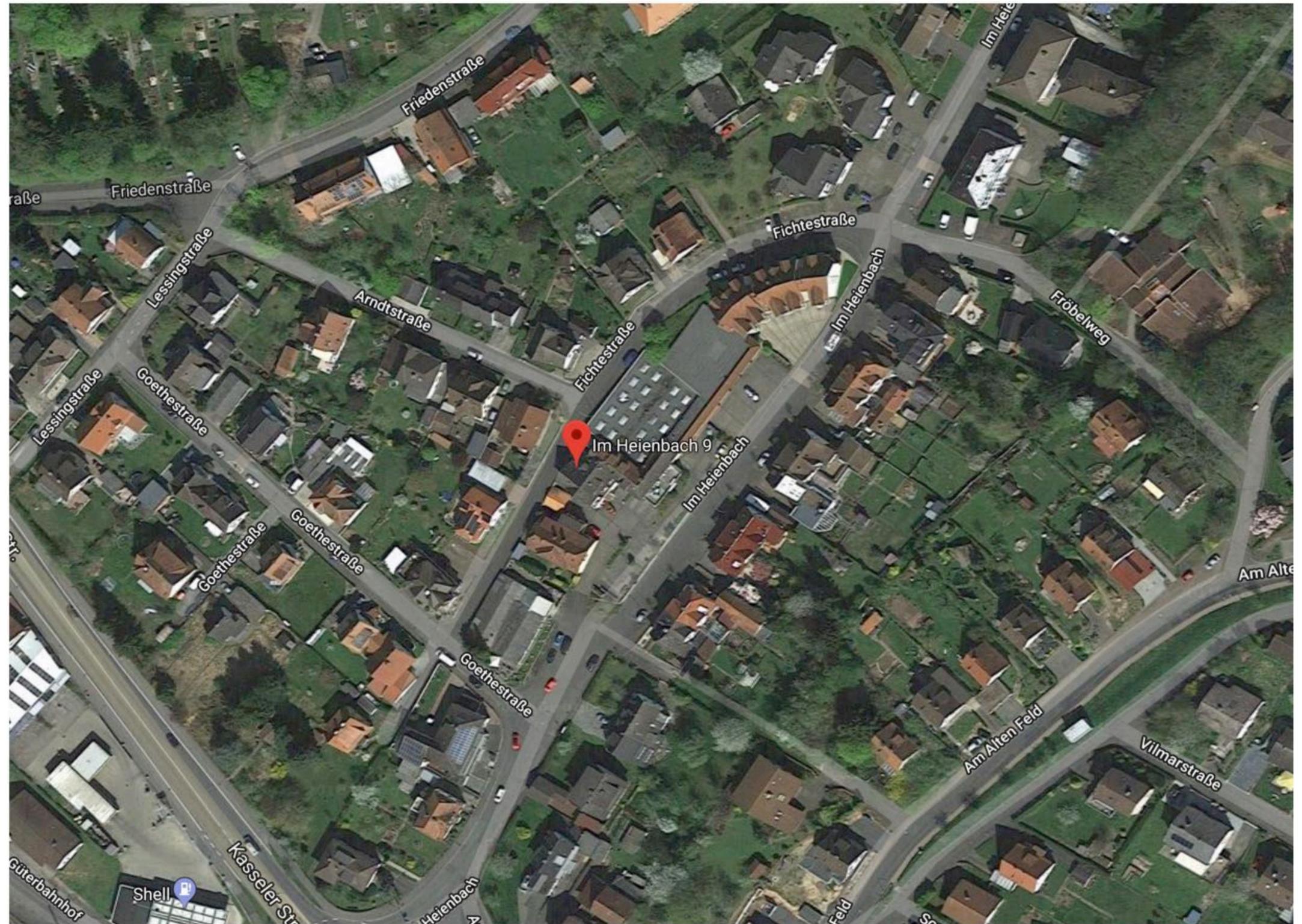
Entfernung zu Bebra:
ca. 6 km

Entfernung zu Bad Hersfeld:
ca. 16 km

Entfernung zu Kassel:
ca. 50 km

Entfernung zu Fulda:
ca. 60 km

Lage der Immobilie



Lage der Immobilie



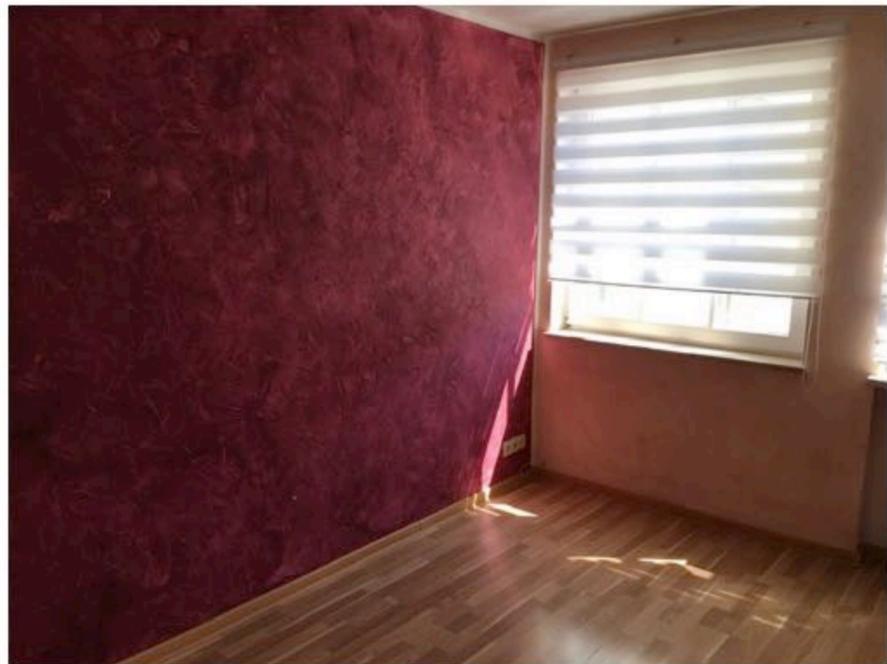
Bilder: Aussen



Bilder: Innen



Bilder: Innen



Der Gebäudekomplex besteht aus 15 Wohnung mit Nebenräumen, einer Parkhalle sowie einer Einzelgarage mit Sektionaltoren. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Parkfläche zur Straße Im Heienbach. Die 15 Wohnungen haben eine Größe von circa 35m² - 77m² und werden über 3 separate Treppenhäuser erschlossen, wobei das erste Treppenhaus zur Fichtestrasse und zweite Treppenhaus zum Hof-Parkplatz über einen Verbindungsgang im Erdgeschoss intern verbunden sind. An diesen Verbindungsflur sind die Abstellräume und die Parkhalle angebunden. Über das zweite Treppenhaus (zum Hof-Parkplatz) wird der Keller, mit Heizung und weiteren Abstellräumen erschlossen. Die Wohnung neben der Einzelgarage hat einen eigenen separaten Eingang direkt vom Hof-Parkplatz.

Das Gebäude wird über einen Gas-Heizung beheizt. Die Brauchwassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung mit Speicher.

Das Gebäude ist in konventioneller Bauweise massiv aus Mauerwerkswänden, außen verputzt und gestrichen, und aus Stahlbetondecken errichtet. Die Gebäudeteile in dem die Wohnung angeordnet sind besitzen alle Satteldächer gedeckt, mit Gauben und Dachflächenfenstern. Die Satteldächer sind mit Betonziegeln gedeckt. In zwei Bereichen wird das Erdgeschoss vom Obergeschoss als Terrasse genutzt. Diese Teile sind als Flachdach ausgebildet. Die Fenster der Wohnungen sind aus Holz, weiß lackiert. Es gibt im Eingangsbereich zur Fichtestrasse ein bekiestes Keller- Flachdach. Ebenfalls ist das Dach der Parkhalle ein Flachdach mit Oberlichtern.

Die Wohnungen haben einen normalen Ausstattungsstandard. Die Wände und Böden der Bäder sind gefliest, die restlichen Wände tapeziert und weiß gestrichen. Die Wohnräume haben zum Teil Laminat oder Linoleum als Bodenbelag. Die Küchen besitzen einen Fliesenspiegel sowie einen gefliesten Fußboden. Die Treppenhäuser und Flure haben einen Stein- bzw. Fliesenboden und Holztreppen. Die Eingangstüren zu den Treppenhäusern besitzen eine Klingel- und Briefkastenanlage. Die Parkhalle ist durchgehend gefliest.

Baubeschreibung

Im Heienbach 9, 36199 Rotenburg a. d. Fulda
Gemarkung: Rotenburg, Flurstück 11, Flur 10/8+10/9+10/10

Kassel, den 12.10.2018

Der Gebäudekomplex besteht aus 15 Wohnung mit Nebenräumen, einer Parkhalle sowie einer Einzelgarage mit Sektionaltoren. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Parkfläche zur Straße Im Heienbach. Die 15 Wohnungen haben eine Größe von circa 35m² - 77m² und werden über 3 separate Treppenhäuser erschlossen, wobei das erste Treppenhaus zur Fichtestrasse und zweite Treppenhaus zum Hof-Parkplatz über einen Verbindungsgang im Erdgeschoss intern verbunden sind. An diesen Verbindungsflur sind die Abstellräume und die Parkhalle angebunden. Über das zweite Treppenhaus (zum Hof-Parkplatz) wird der Keller, mit Heizung und weiteren Abstellräumen erschlossen. Die Wohnung neben der Einzelgarage hat einen eigenen separaten Eingang direkt vom Hof-Parkplatz.

Das Gebäude wird über einen Gas-Heizung beheizt. Die Brauchwassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung mit Speicher.

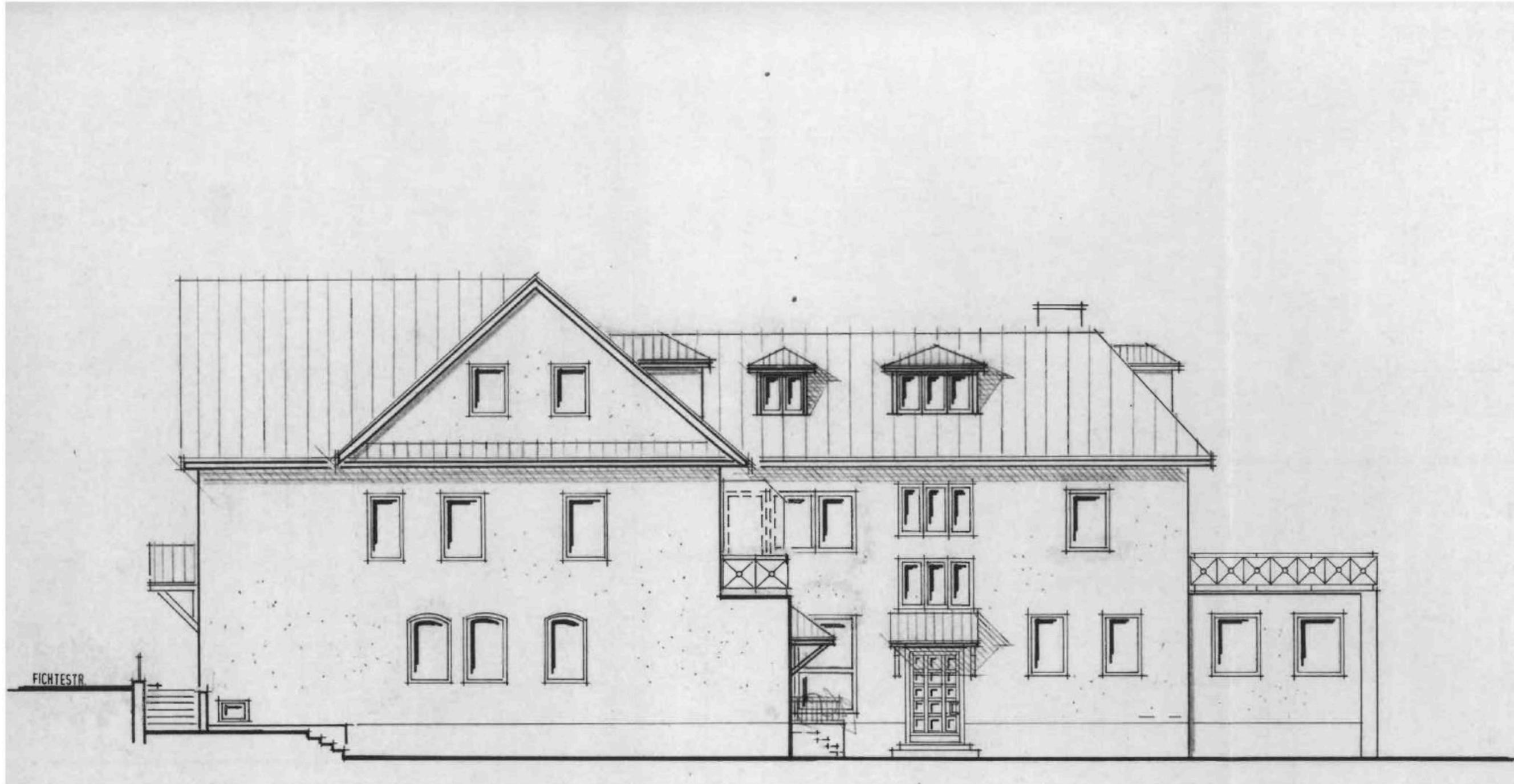
Das Gebäude ist in konventioneller Bauweise massiv aus Mauerwerkswänden, außen verputzt und gestrichen, und aus Stahlbetondecken errichtet. Die Gebäudeteile in dem die Wohnung angeordnet sind besitzen alle Satteldächer gedeckt, mit Gauben und Dachflächenfenstern. Die Satteldächer sind mit Betonziegeln gedeckt. In zwei Bereichen wird das Erdgeschoss vom Obergeschoss als Terrasse genutzt. Diese Teile sind als Flachdach ausgebildet. Die Fenster der Wohnungen sind aus Holz, weiß lackiert. Es gibt im Eingangsbereich zur Fichtestrasse ein bekiestes Keller- Flachdach. Ebenfalls ist das Dach der Parkhalle ein Flachdach mit Oberlichtern.

Die Wohnungen haben einen normalen Ausstattungsstandard. Die Wände und Böden der Bäder sind gefliest, die restlichen Wände tapeziert und weiß gestrichen. Die Wohnräume haben zum Teil Laminat oder Linoleum als Bodenbelag. Die Küchen besitzen einen Fliesenspiegel sowie einen gefliesten Fußboden. Die Treppenhäuser und Flure haben einen Stein- bzw. Fliesenboden und Holztreppe. Die Eingangstüren zu den Treppenhäusern besitzen eine Klingel- und Briefkastenanlage. Die Parkhalle ist durchgehend gefliest.

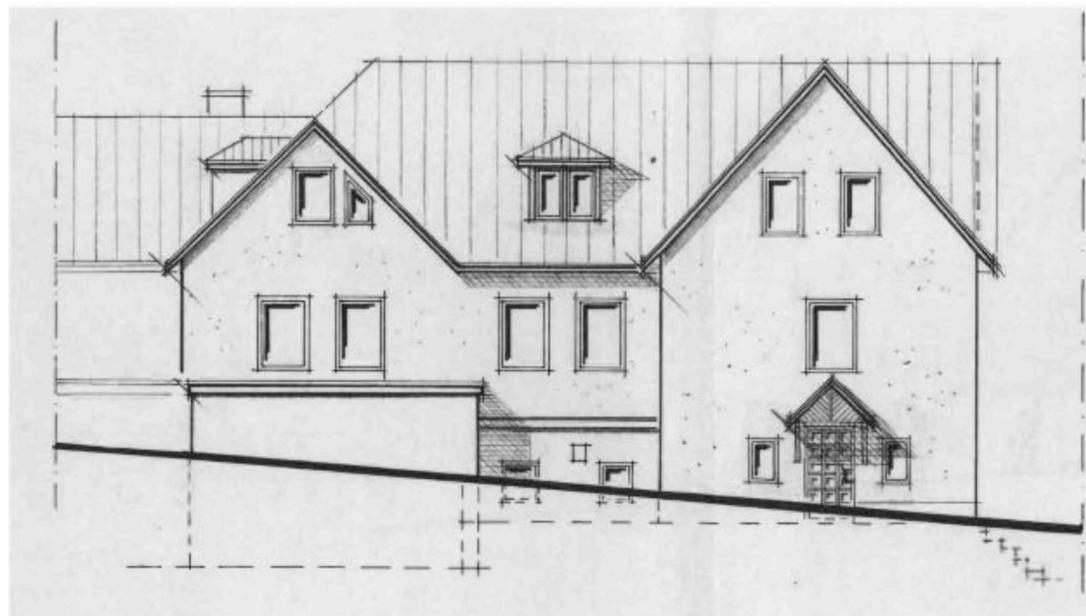
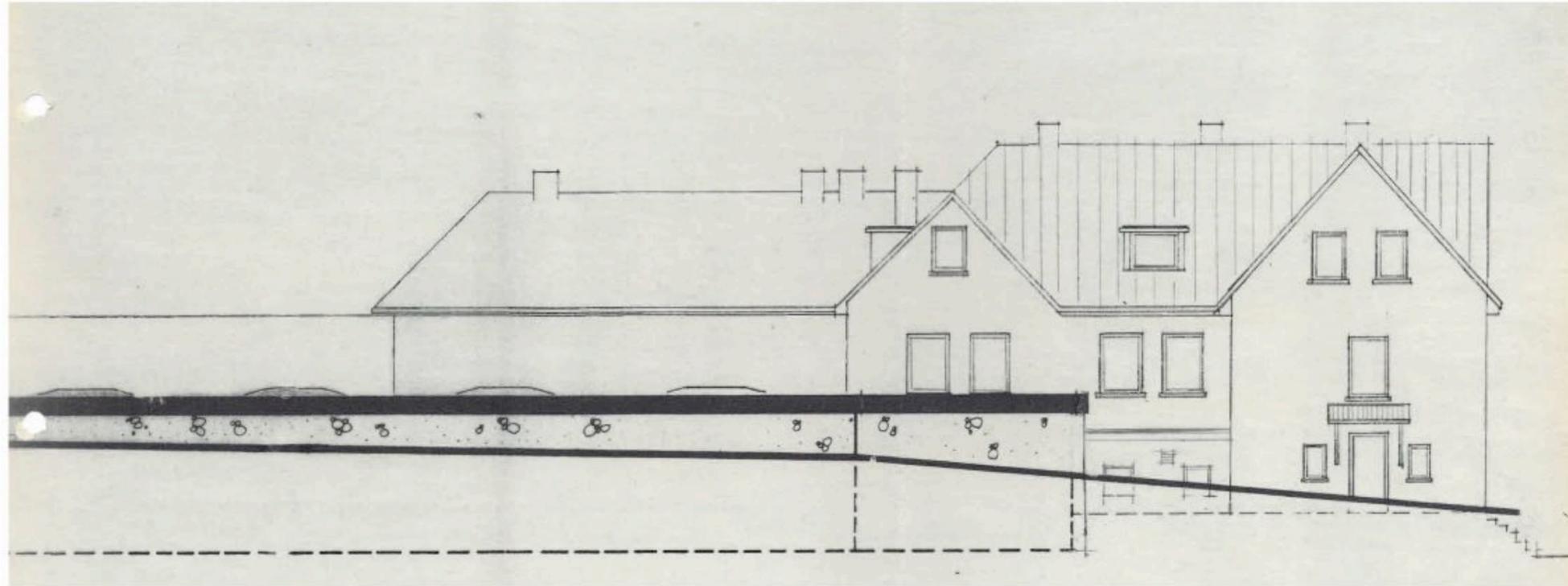
Benjamin Reibold

Kassel d. 12.10.2018

Südansicht



Westansicht



Abgeschlossenheitserklärung

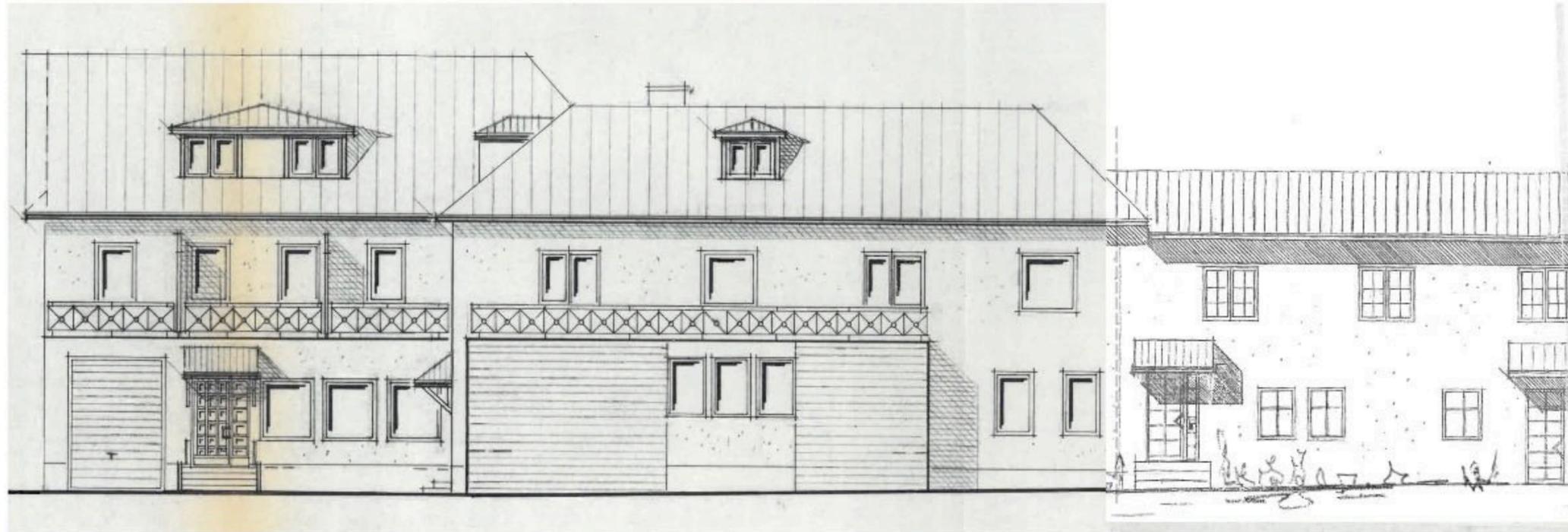
Im Heienbach 9, 36199 Rotenburg a.d. Fulda

Dipl.-Ing. Arch.: Benjamin Reibold
Mombachstraße 13
34127 Kassel

Gemarkung: Rotenburg
Flurstück: 11
Flur: 10/8 + 10/9 + 10/10
Zeichnung: A-03 Westansicht m. Halle
Maßstab: 1:100
Datum: 10.01.2019

Unterschrift

Ostansicht



Abgeschlossenheitserklärung

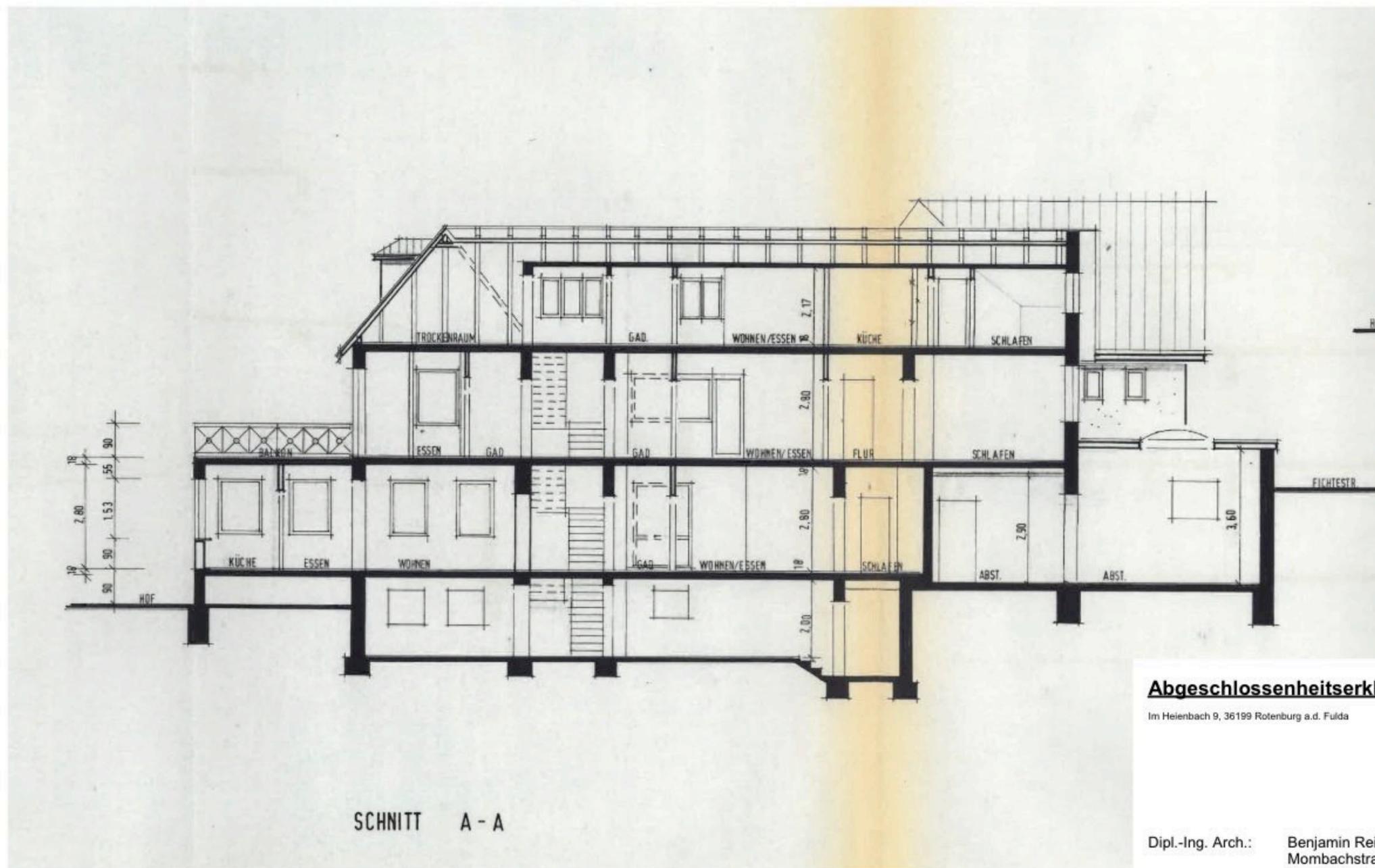
Im Heienbach 9, 36199 Rotenburg a.d. Fulda

Dipl.-Ing. Arch.: Benjamin Reibold
Mombachstraße 13
34127 Kassel

Gemarkung: Rotenburg
Flurstück: 11
Flur: 10/8 + 10/9 + 10/10
Zeichnung: A-01 Ostansicht
Maßstab: 1:100
Datum: 10.01.2019

Unterschrift

Schnitt



Abgeschlossenheitserklärung

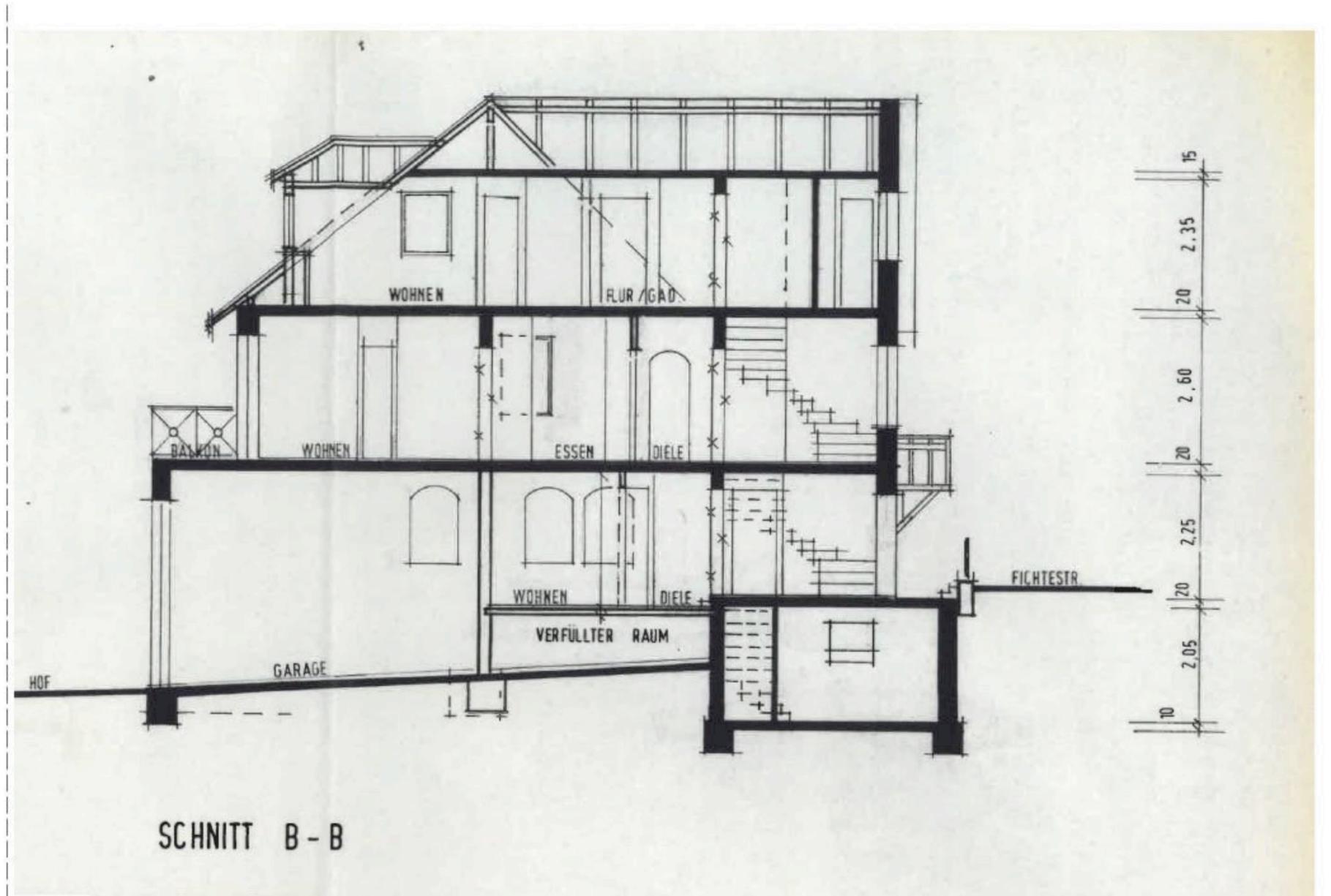
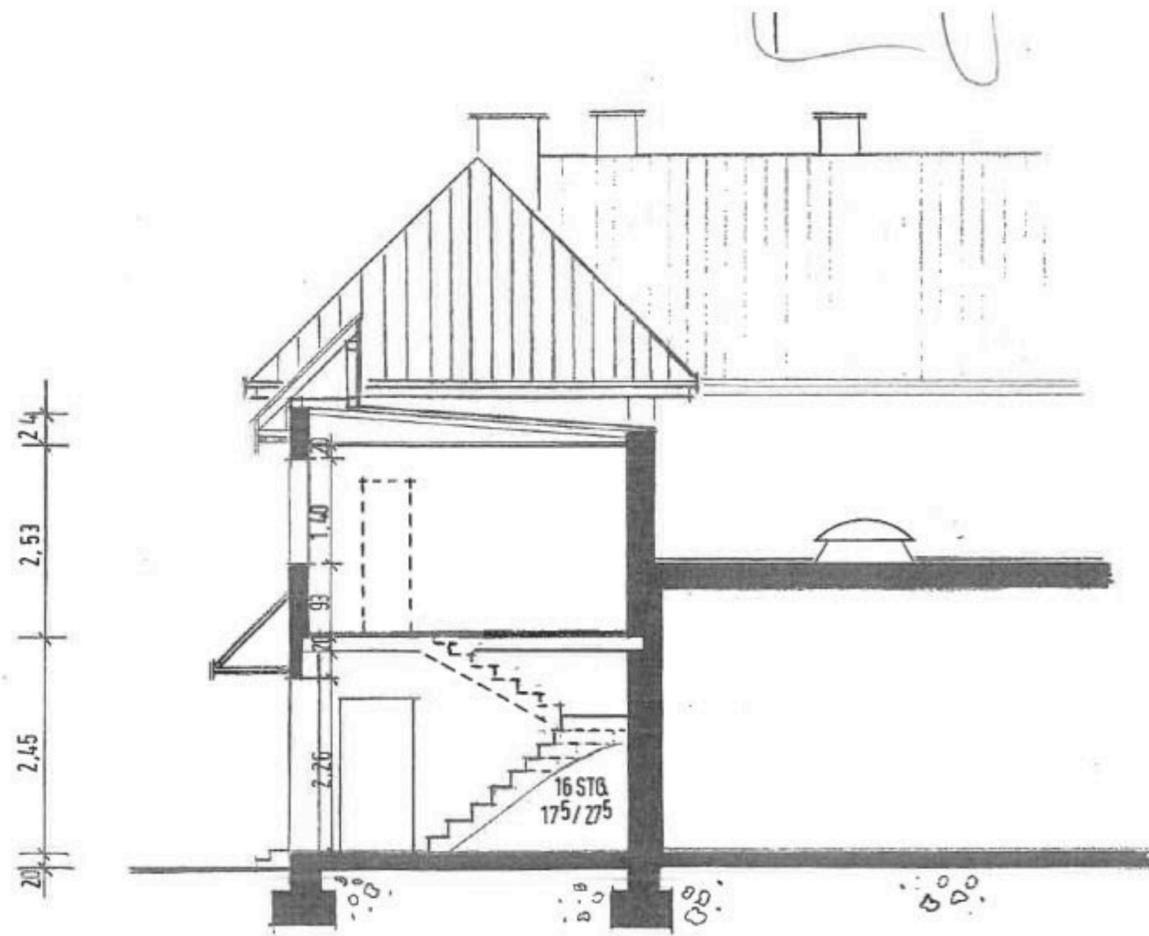
Im Heienbach 9, 36199 Rotenburg a.d. Fulda

Dipl.-Ing. Arch.: Benjamin Reibold
Mombachstraße 13
34127 Kassel

Gemarkung: Rotenburg
Flurstück: 11
Flur: 10/8 + 10/9 + 10/10
Zeichnung: S-01 Schnitt A-A
Maßstab: 1:100
Datum: 10.01.2019

Unterschrift

Schnitt



Erdgeschoss



Erdgeschoss M.1:100

135
f

ERDGESCHOSS

Obergeschoss



Dachgeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 17.01.2029

Registriernummer ² HE-2019-002476810
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Im Heienbach 9, 36199 Rotenburg an der Fulda		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1950		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A _N)	684,00 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Harsche-Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(geprüfter Gebäudeenergieberater
Öko-Zentrum NRW)
Von-Lassaulx-Straße 44, 53424 Remagen

18.01.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis

Chancen und Risiken

Notar- und Gerichtskosten

Die Nebenkosten (Notar-, Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer) hat der Käufer zu tragen. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Kaufvertragsabwicklung, der Höhe des Kaufpreises und des individuellen Finanzierungskonzepts zu höheren Aufwendungen kommen, die der Käufer direkt auszugleichen hat.

Finanzierung

Finanziert der Käufer seine Wohnung, so besteht die Möglichkeit, dass es nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei einer Neufestsetzung der Darlehensbedingungen zu höheren Anschlusszinsen und somit zu einer höheren Belastung kommen kann. Der Eigentümer trägt das alleinige Risiko der Bedienung von Zins und Tilgung seines Darlehens unabhängig von den Mieterträgen seiner Wohnung.

Miete

Der einzelne Eigentümer trägt das Vermietungsrisiko. So kann es aufgrund von Kündigung oder auch nicht ausreichender Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreitigkeiten oder verauslagter, im Vermietungsfall umlagefähiger Kosten) kommen, die jedoch steuerlich geltend gemacht werden können.

Verwaltung

Die Wohnungseigentumsverwaltung erfolgt über einen eigenen WEG-Verwalter (von der WEG gewählt). Für die Qualifikation des Verwalters kann keine Haftung erfolgen. Nach Ablauf der Verträge kann es bei Verlängerung bzw. Neuabschluss zu höheren Gebühren als prospektiert kommen, mit der Folge, dass der Käufer die erhöhten Aufwendungen zu tragen hat. Bei nachlässiger Verwaltung der Immobilieninvestition besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

Instandhaltung

Sollten die kalkulierten Instandhaltungskosten nicht ausreichen, wird im Rahmen einer Eigentümerversammlung eine Sonderumlage beschlossen. Diese ist dann gemäß der Miteigentumsanteile (MEA) durch die einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen. Durchzuführende Instandhaltungen, z.B. Bei Mieterwechsel, können aber zu Liquiditätsbelastungen beim Käufer führen.

Schlussbemerkung

Die Aufzählung der Chancen und Risiken ist nicht vollständig. Sie enthält nur eine Auswahl der nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtige Chancen und Risiken. Den aufgeführten Chancen stehen Risiken und den Risiken Chancen gegenüber.

危机

„Weiji“ ist ein chinesisches Symbol, das sowohl für Krise als auch für Chance steht und somit bedeutet, dass jedes Risiko auch die Chance in sich birgt, die aus ihm herausführt.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Das Angebot richtet sich an Kaufinteressenten, die über ausreichende Erfahrung bei Kapitalanlagen dieser Art verfügen. Um die Prospektangaben umfassend zu verstehen, sind Kenntnisse auf rechtlichem, steuerlichem und wirtschaftlichem Sektor erforderlich. Wer über diese Kenntnisse nicht oder nicht in ausreichendem Maße verfügt, sollte sich vor Abschluss eines Kaufvertrages durch einen fachkundigen Berater seines Vertrauens unterstützen und beraten lassen.

Vermittlung

Mit der Vermittlung der Eigentumswohnungen an den Käufer hat der Verkäufer der Immobilie externe Vermittler beauftragt. Diese erhalten hierfür eine Vergütung, die bereits im Kaufpreis enthalten und daher vom Käufer nicht gesondert zu entrichten ist.

Wichtige Punkte aus dem Kaufvertrag

Der Erwerb der Immobilie kommt durch einen notariellen Kaufvertrag zustande. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar, wenn der Notar bestätigt hat, dass

- a) der Grundstückskaufvertrag rechtswirksam geworden ist,
- b) die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Wohnungsgrundbuch erfolgt ist,
- c) die Lastenfreistellung des verkauften Grundbesitzes von allen nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten oder sonstigen Belastungen gewährleistet ist.
- d) der Baufortschritt nach MABV, wie im Kaufvertrag vereinbart, gewährleistet ist. Mit Bezugsfertigkeit und Zahlung des Kaufpreises gehen Besitz und Nutzen und damit auch die Gefahren des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Ab Übergabe trägt der Käufer alle den Kaufgegenstand betreffenden Steuern, Lasten und Abgaben sowie die Nebenkosten.

Teilungserklärung nach WEG

Die Teilungserklärung teilt den jeweiligen Grundbesitz gemäß § 8 WEG in der Weise, dass Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum gebildet werden und mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung nach Maßgabe eines Teilungsverzeichnisses verbunden wird.

Ebenso regelt die Teilungserklärung im wesentlichen die Bildung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten. Sie enthält Vollmachten zu möglichen Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung. Die Teilungserklärung ist beim Grundbuchamt eingereicht und dort hinterlegt.

Sie wird im Grundbuch vollzogen, so dass für jede Wohnung ein gesondertes Wohnungsgrundbuchblatt gebildet wird. Mit der Teilungserklärung sind weitere, für die Vertragsdurchführung relevante Dokumente zusammengefasst. Dies sind insbesondere die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Gemeinschaftsordnung.

Rechtsgrundlagen

Verwaltung

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde ein Verwalter für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums des nach WEG geteilten Gebäudes bestellt. Die im folgenden dargestellten Verträge regeln die Tätigkeit des Verwalters im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Wohnungseigentümers.

Versicherungsverträge

Für die Wohnungseigentümergeinschaft werden sowohl eine Gebäudeversicherung gegen Brand, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden als auch eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Versicherung des Gebäudes gegen Brandschäden ist regelmäßig Voraussetzung für die Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes.

Angabevorbehalt

Die Rechtsbeziehung zwischen Käufer und Verkäufer richtet sich ausschließlich nach dem abzuschließenden notariellen Vertrag. Eine Haftung für den Eintritt der wirtschaftlichen oder sonstigen Ziele des Käufers, insbesondere den Eintritt der steuerlichen Wirkung, wird nicht übernommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in möglichen Musterberechnungen enthaltene Angaben, Darstellungen und Zahlenwerte ausschließlich auf Prognosen und den derzeitigen rechtlichen Grundlagen beruhen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden.

Hinsichtlich sämtlicher in diesem Prospekt enthaltener Angaben, Darstellungen und Entwicklungsprognosen wurden die im Zeitpunkt der Prospektlegung geltenden Vorschriften, die einschlägigen Erlasse und der augenblickliche Kenntnisstand der Rechtsprechung beachtet. Eine Haftung für Änderungen der rechtlichen Grundlagen kann nicht übernommen werden. Vom Prospektinhalt abweichende Angaben oder Zusagen sind nur mit schriftlicher Bestätigung verbindlich. Kapitalvermittlungsgesellschaften, Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, Angaben oder Zusicherungen zu machen, die von diesem Prospekt abweichen oder über ihn hinausgehen. Insoweit reicht der Vertriebsbeauftragte lediglich Angaben des Prospektherausgebers weiter.