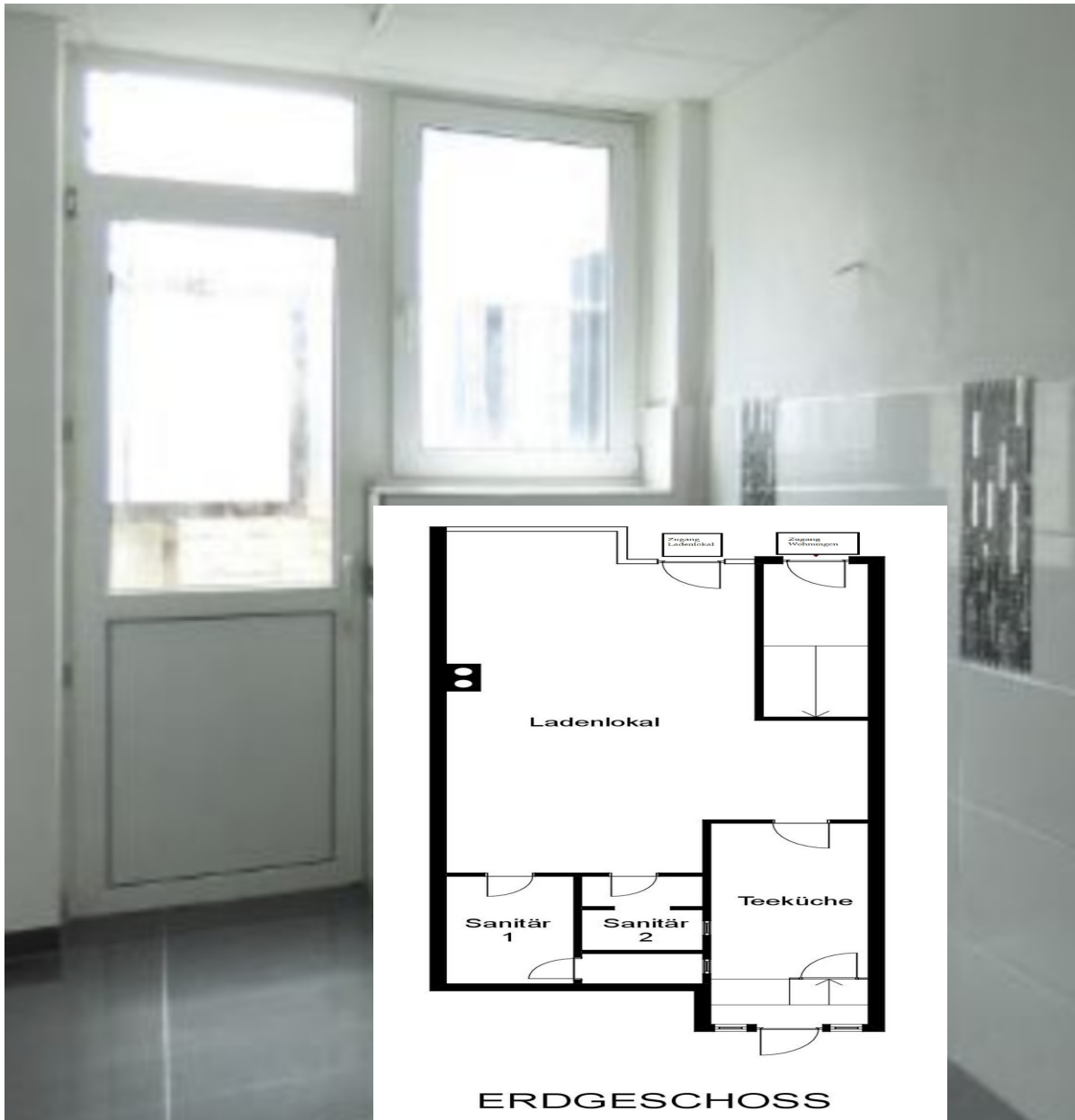


JETZT ANRUFEN:
Jens-Peter Paulsen
01520/26 49 68 5

Wohn- und Geschäftshaus in 1 a Lage: 6%

- Aufgehobene Reservierung -

Objekt: 2255



Kaufpreis: 495.000,- 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
I M M O B I L I E N

GLIEDERUNG

ANDERS

Paulsen Immobilien	04
Leistungen	05
Was ich ihnen biete	05 - 06

WERTHALTIG

Grundlagen	07
Objektbeschreibung	08
Impressionen	09
Grundriss	10

SACHBETONT

Schlüsselfaktoren	11
Highlights	12
Kontaktdaten	13

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 selbstständiger Bausachverständiger tätig und seit 2007 vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet Landwirtschaftliche Baubewertung und -Schätzung öffentlich bestellt und vereidigt. Als Immobilienmakler nach §34c GewO bin ich seit 2016 unternehmerisch tätig.

LEISTUNGEN

ALS BAUSACHVERSTÄNDIGER

- **Verkehrswertermittlung von Immobilien (BauGB)**
- **Gutachten (Bauschäden/ Baumängeln)**
- **Beweissicherungsverfahren**
- **Qualitätssicherung von Bauarbeiten**
- **Beratung von Investoren**
- **Immobilienuche für Investoren**

ALS IMMOBILIENMAKLER

- **Verkaufsberatung + Wertermittlung vor Veröffentlichung**
- **Erstellung eines aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés**
- **Bewerbung des Objekts (in min. 2 über-regionalen Internetportalen + auf meiner Marklerwebsite)**
- **Telefonische + schriftliche Beantwortung aller 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**



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.



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

ANDERS



WAS ICH IHNEN BIETE

Als Bausachverständiger ist es mir wichtig bei meinen Gutachten analytisch und ohne externe Programme zu arbeiten.

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

Üblicherweise erhalten meine Auftraggeber planmäßig 10 Tage nach dem Ortstermin und/oder dem Erhalt aller wesentlichen Dokumente das Gutachten von mir zugestellt.

Als Immobilienmakler Meinen Kunden (Verkäufer und Käufer) steht mein Fachwissen als Bausachverständiger mit ca. 20 Jahren Berufserfahrung zur Verfügung.

Dabei ist mein Anspruch unparteilich Brücken zwischen Verkäufer und Käufer zu angemessenen und fairen Konditionen zu errichten.

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

WERTHALTIG

Grundlagen zu Objekt 2255



- Zentrale Lage in Fußgängerzone

- hohe Rendite

- Laufend instandgehaltenes Wohn- und Geschäftshaus mit ordentlicher Mieterstruktur

- Mietsteigerungspotential bei den Wohnungen

- Insgesamt ein solides, verwaltungsarmes Anlageobjekt ohne größeren zu erwartenden Investitionsbedarf

- Auszug aus den unternommenen Renovierungen:

- 2015: Austausch der Zentralheizung

- 2016: Sanitärbereich Geschäftseinheit

- 2017: Sanierung Wohnung 2. OG inklusive Bäder

- 2019: Sanierung Massionette - Wohnung 3. OG und DG inklusive Bäder

- 2021: Dämmung der obersten Geschossdecke (noch nicht im Energieausweis berücksichtigt)



WERTHALTIG

Objektbeschreibung 2255

Erdgeschoss:

- Ladenlokal mit Sanitärbereich und Teeküche

1. Obergeschoss:

- 2 Zimmer- Wohnung

2. Obergeschoss:

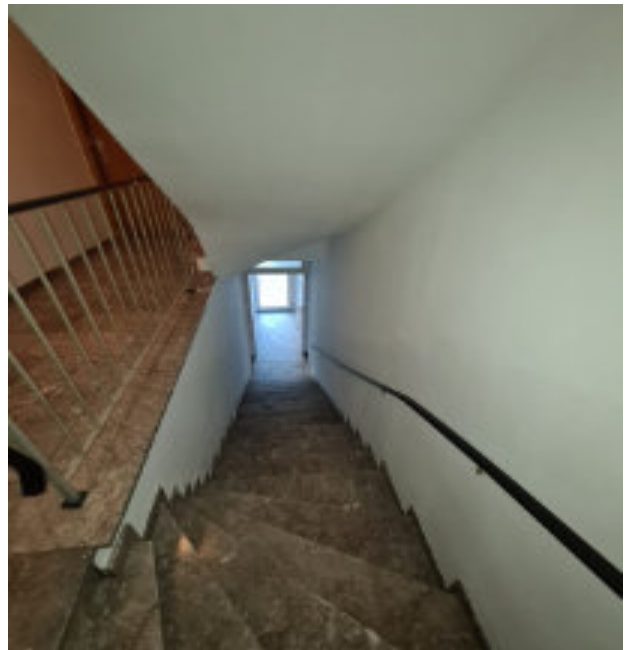
- 2 Zimmer- Wohnung mit Freisitz

3. Obergeschoss/DG:

- 4 Zimmer- Wohnung

Mieteinnahmen

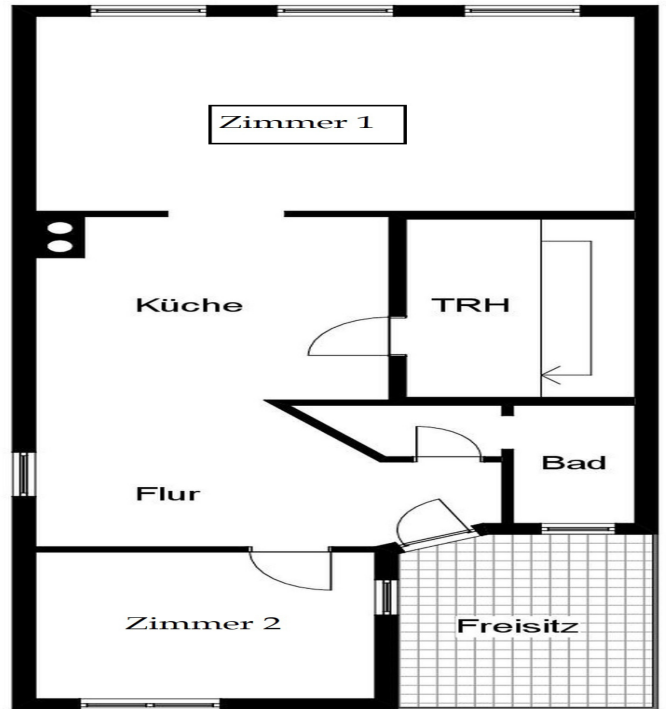
29.720,- / Jahr



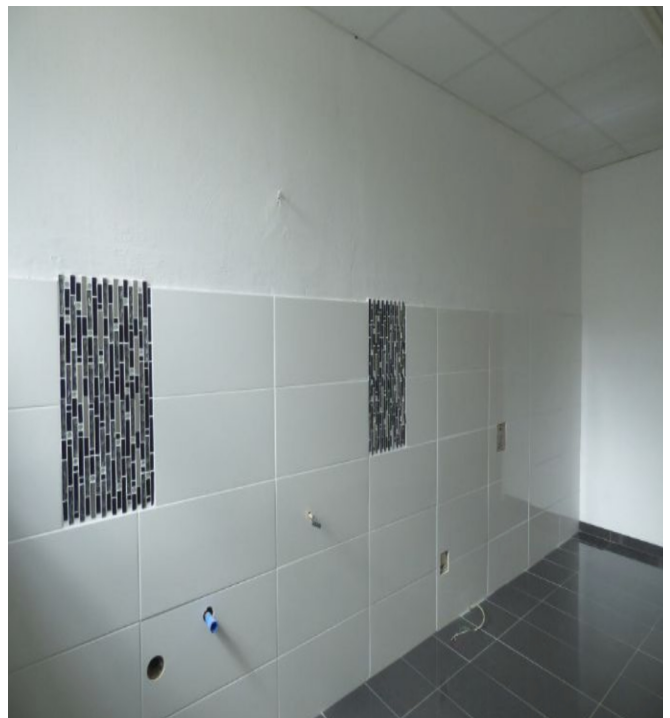
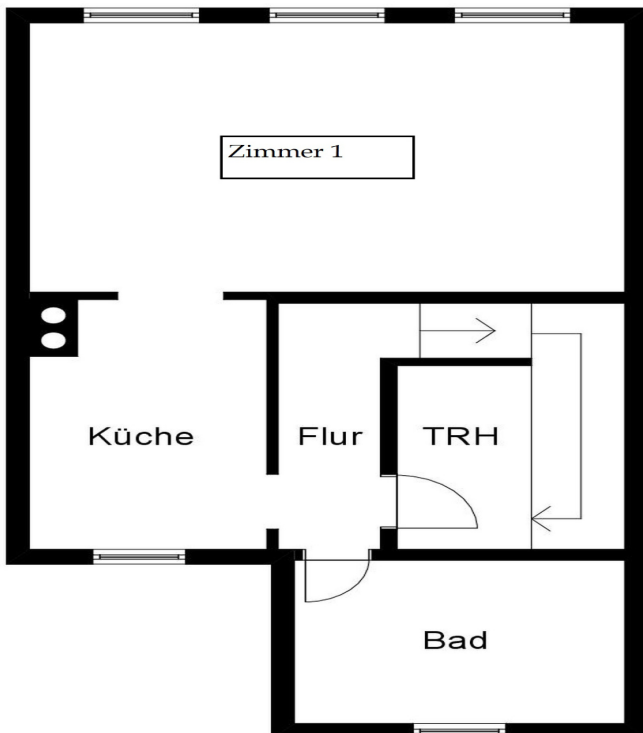
1. OBERGESCHOSS

WERTHALTIG

IMPRESSIONEN



2.OBERGESCHOSS



3.OBERGESCHOSS

GRUNDRISSE

Die kompletten Grundrisse zum Objekt 2255 erhalten Sie nach Eingang der von Ihnen ausgefüllten und unterzeichneten Widerrufsbelehrung. Senden Sie uns Ihre Anfrage zu Objekt 2255 unter Angabe Ihres Namens, Ihres Wohnortes und Ihrer Telefonnummer an: info@immobilienpausen.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 Widerrufsrecht 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: jenspausen-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, Vertrag über die Verkaufsvermittlung 2255

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.*

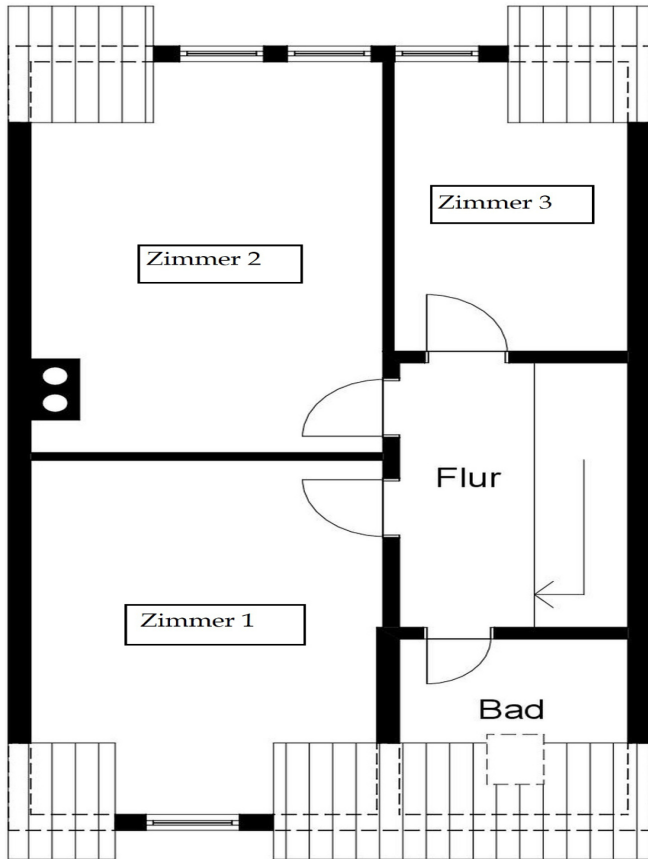
SACHBETONT

SCHLÜSSELFAKTOREN

Objekt	
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Objekt Nummer	2255
Bundesland	Rheinland- Pfalz
Baujahr	Unbekannt/ Nach Energieausweis: 1980 Laufende Modernisierung/Sanierung
Kaufpreis	495.000 Euro
Größe	
Grundstücksfläche	Ca. 151 qm
Vermietete Fläche	Ca. 277 qm
Erbbau	Nein
Denkmalschutz	Nein
Energieausweis	
Heizungsart	Gaszentralheizung
Energieträger	Gas
Energieausweis liegt	vor: Verbrauchsausweis; Endenergieverbrauch: 153,6 kWh/(qm x a) Energieeffizienzklasse: E; Baujahr lt. Ausweis 1980
Eigenschaften	
Qualität d. Ausstattung	Gepflegt
Anzahl Parkplätze	Keine
Nächster Flughafen	Ca. 40 Minuten Bahnverbindung nach Frankfurt
Verfügbar ab	Sofort

SACHBETONT

HIGHLIGHTS



Zentrale 1a Lage
in der Fußgängerzone
in Montabaur



6% Rendite
Mietsteigerungspotential
bei den Wohnungen



Drei vermietete
Wohnungen und ein
Ladenlokal

DACHGESCHOSS



Die Lage in einem
ausgewiesenen
Sanierungsgebiet verspricht

Steigerungspotential



Montabaur wächst auch
durch seine hervorragende
ICE- Anbindung an
Frankfurt und Köln.

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

Paulsen I M M O B I L I E N

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