

**Q217-104**

Marco Breitfelder

Telefon: +49 30 99272266

Telefax: +49 30 99272270

Mobil: +49 160 6000 606

E-Mail: [immobilien@Q105.de](mailto:immobilien@Q105.de)

Internet: [www.Q105.de](http://www.Q105.de)

## Vertriebsexposé



**Luxuriöses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

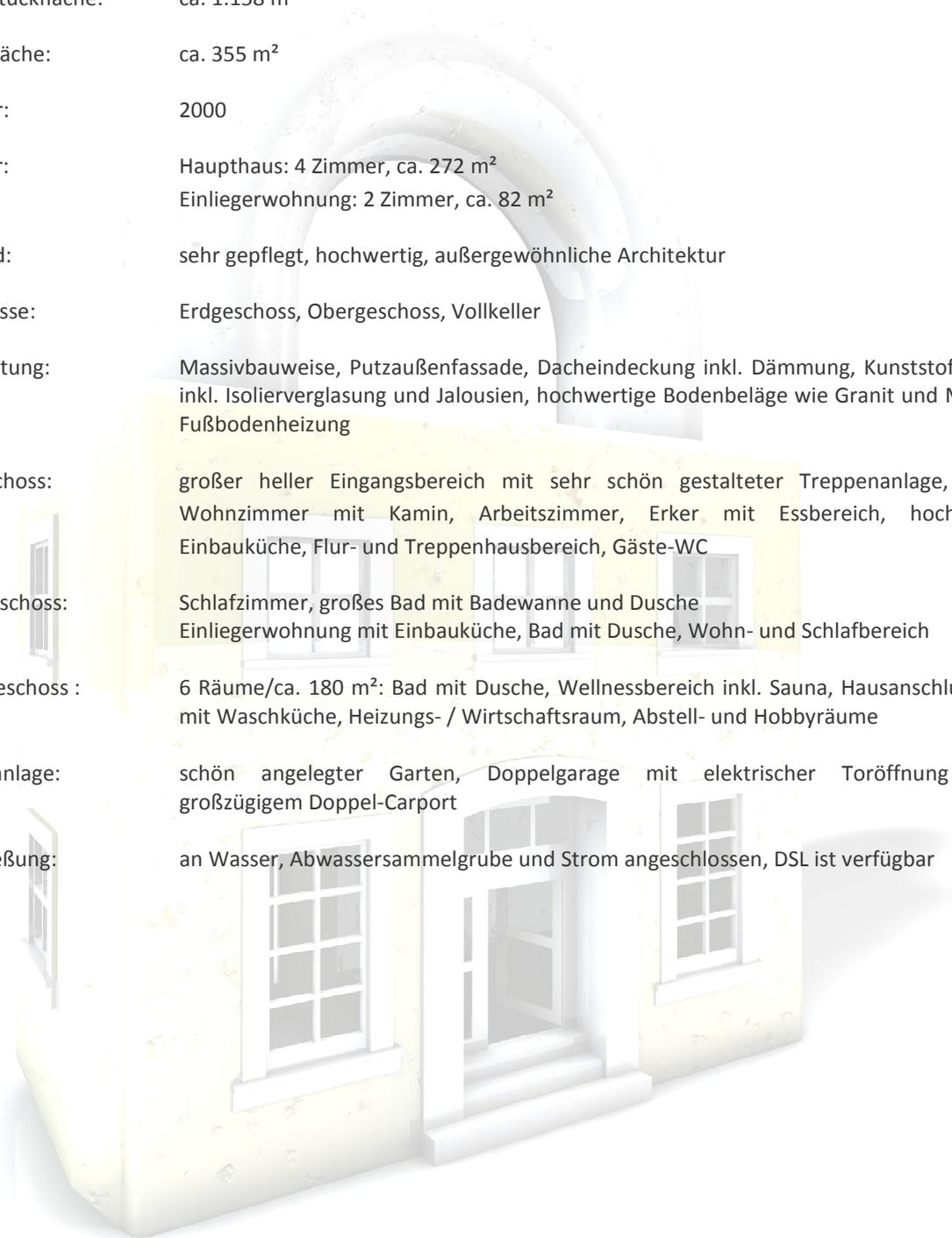
**EINFAMILIENHAUS – SCHMACHTENHAGEN**

**KAUFPREIS:**

**449.000 €**

## Stammdaten zum Objekt

---

A 3D architectural rendering of a modern, single-story house with a yellow facade and white trim. The house features a prominent arched entrance, large windows, and a double garage. The rendering is semi-transparent, allowing the text of the table to be seen through it.

Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, freistehend
Grundstückfläche:	ca. 1.158 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 355 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2000
Zimmer:	Haupthaus: 4 Zimmer, ca. 272 m <sup>2</sup> Einliegerwohnung: 2 Zimmer, ca. 82 m <sup>2</sup>
Zustand:	sehr gepflegt, hochwertig, außergewöhnliche Architektur
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Vollkeller
Ausstattung:	Massivbauweise, Putzaußenfassade, Dacheindeckung inkl. Dämmung, Kunststofffenster inkl. Isolierverglasung und Jalousien, hochwertige Bodenbeläge wie Granit und Marmor, Fußbodenheizung
Erdgeschoss:	großer heller Eingangsbereich mit sehr schön gestalteter Treppenanlage, großes Wohnzimmer mit Kamin, Arbeitszimmer, Erker mit Essbereich, hochwertige Einbauküche, Flur- und Treppenhausbereich, Gäste-WC
Obergeschoss:	Schlafzimmer, großes Bad mit Badewanne und Dusche Einliegerwohnung mit Einbauküche, Bad mit Dusche, Wohn- und Schlafbereich
Kellergeschoss :	6 Räume/ca. 180 m <sup>2</sup> : Bad mit Dusche, Wellnessbereich inkl. Sauna, Hausanschlussraum mit Waschküche, Heizungs- / Wirtschaftsraum, Abstell- und Hobbyräume
Außenanlage:	schön angelegter Garten, Doppelgarage mit elektrischer Toröffnung sowie großzügigem Doppel-Carport
Erschließung:	an Wasser, Abwassersammelgrube und Strom angeschlossen, DSL ist verfügbar

## Lagebeschreibung zum Objekt

---

Die Immobilie liegt in Schmachtenhagen, einem Ortsteil der Kreisstadt Oranienburg in Brandenburg und liegt im Südosten des Landkreises Oberhavel. Schmachtenhagen liegt in einer reizvollen Umgebung aus Wäldern und einer seenreichen Landschaft an der Stadtgrenze zu Berlin. Das Einfamilienhaus befindet sich in Ortsrandlage in einer gehobenen Wohngegend.

Schmachtenhagen ist über die Bundesstraße 273 zwischen Oranienburg und Wandlitz zu erreichen. Ebenfalls verfügt die Umgebung über einen angelegten Radweg. Die S-Bahn, der Regional- und Fernbahnhof befinden sich in Oranienburg und sind in ca. 10 min mit dem Auto gut erreichbar. Weiterhin gibt es mehrere Busverbindungen.

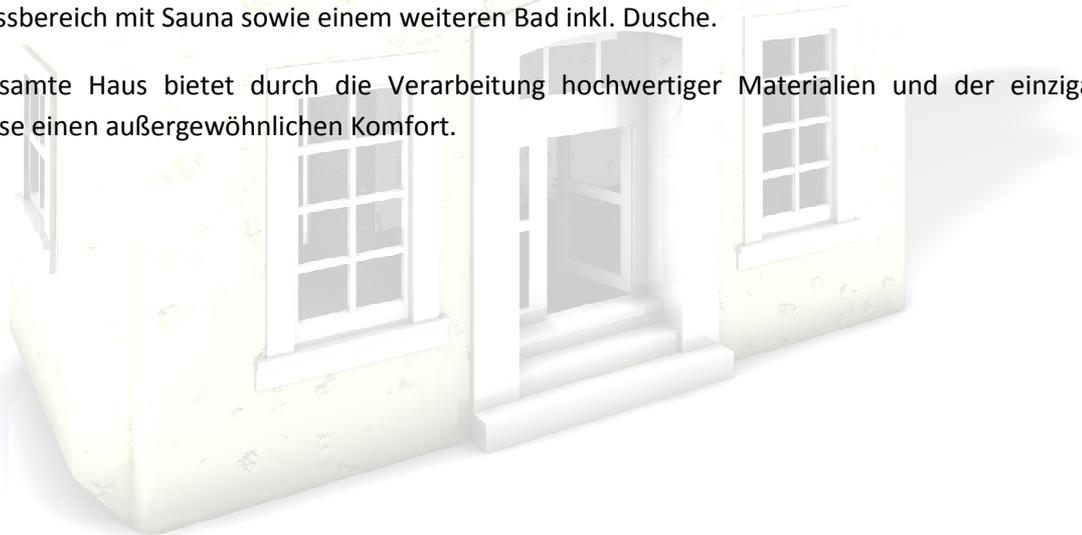
Schmachtenhagen ist bekannt für seinen Oberhavel Bauernmarkt, der nicht nur regionale, ländliche Köstlichkeiten aller Art im gut sortierten Handel bereit hält, sondern auch noch Spiel, Spaß und Spannung für die ganze Familie bietet. Direkt an den Bauernmarkt grenzt ein Kletterpark

## Beschreibung des Objektes

---

Das Einfamilienhaus liegt in ruhiger Ortsrandlage und besticht durch eine exquisite und großzügige Bauweise. Das Haus ist mit einem Keller versehen sowie einer Doppelgarage und -Carport. Die dazugehörige Einliegerwohnung ist über eine separate Außentreppe zu erreichen. Schon beim Betreten des Eingangsbereiches spiegeln die hochwertigen Granitböden die luxuriöse Ausstattung des gesamten Hauses wider. Ein großes und helles Wohnzimmer mit Kamin und Blick auf die Terrasse sowie der helle Erker mit Essezeile laden zum Verweilen und Entspannen ein. Im Obergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit separater Küche sowie Bad mit Dusche und Badewanne. Das Kellergeschoss bietet mit seinen großen Abstell- und Hobbyräumen viel Platz. Ebenfalls im Keller befindet sich der Wellnessbereich mit Sauna sowie einem weiteren Bad inkl. Dusche.

Das gesamte Haus bietet durch die Verarbeitung hochwertiger Materialien und der einzigartigen Bauweise einen außergewöhnlichen Komfort.



## **Anschrift & Besichtigung des Objektes**

---

Wir bitten um Beachtung!

Der Eigentümer wünscht vor Bekanntgabe der Anschrift ausdrücklich die Vorlage des unterzeichneten Objekt – und Interessentennachweises. Den Objekt- und Interessentennachweis haben wir Ihnen mit übersandt. In dem Objekt – und Interessentennachweis haben Sie die Möglichkeit uns Ihre Besichtigungsterminwünsche mitzuteilen. Gern stimmen wir Ihre Terminwünsche sodann mit dem Eigentümer ab. Die Anschrift übersenden wir Ihnen dann mit der Terminbestätigung.

## **Kaufpreis des Objektes**

---

**Kaufpreis:**

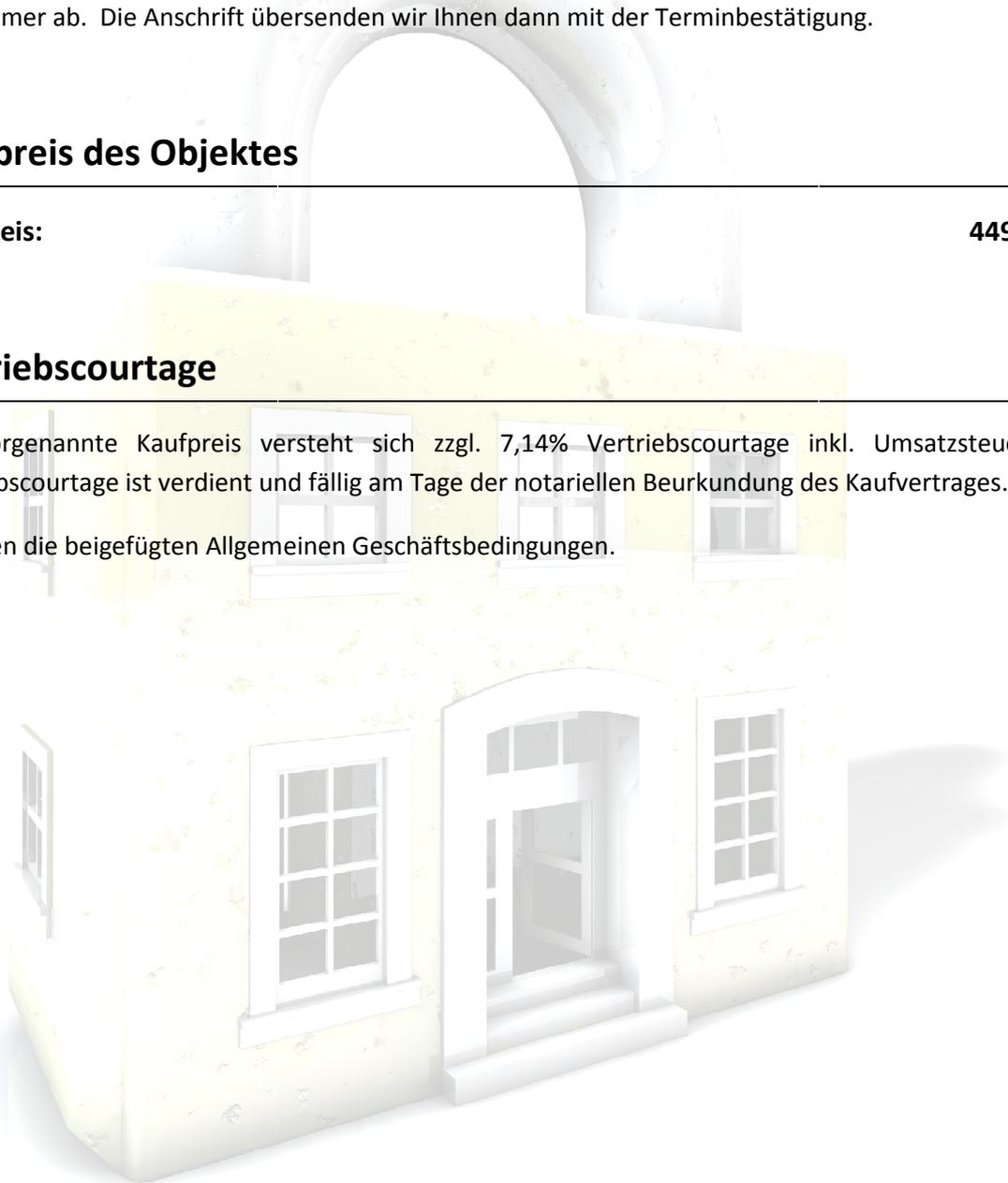
**449.000 €**

## **Vertriebscourtage**

---

Der vorgenannte Kaufpreis versteht sich zzgl. 7,14% Vertriebscourtage inkl. Umsatzsteuer. Die Vertriebscourtage ist verdient und fällig am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

Es gelten die beigelegten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.



## Fotos zum Objekt / Außenansichten



Frontansicht



Rückansicht



Hinteransicht



Vorderansicht mit Carport



Hinteransicht mit separatem Eingang  
zur Einliegerwohnung



Garten

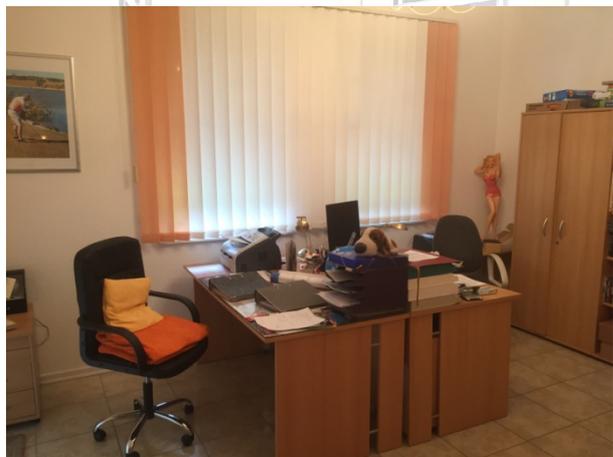
## Fotos zum Objekt / Innenansichten Erdgeschoss



Eingangsbereich



Eingangsbereich mit Galerie



Arbeitszimmer



Blick zum Erker

## Fotos zum Objekt / Innenansichten Erdgeschoss

---



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer mit Zugang zum Arbeitszimmer



Wohnzimmer mit Blick auf Terrasse



Wohnzimmer mit Kamin



Erker mit Esszimmer

## Fotos zum Objekt / Innenansichten Erdgeschoss

---



Einbauküche



Küche mit Blick zum Erker



Gäste-WC

Durchgang zur Garage

## Fotos zum Objekt / Innenansichten Obergeschoss

---



Badezimmer mit Eck-Dusche



Badezimmer mit Badewanne



Badezimmer



## Fotos zum Objekt / Innenansichten Einliegerwohnung OG

---



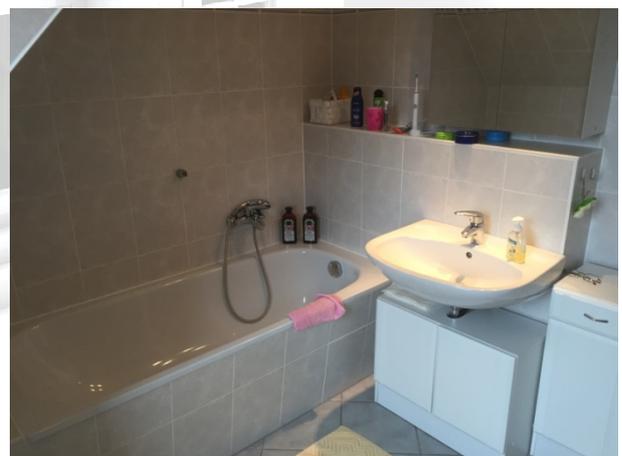
Wohn- und Schlafbereich



Einbauküche



Sitzecke mit Zugang zum Balkon



Badezimmer

## Fotos zum Objekt / Innenansichten Kellergeschoss

---



Wellnessbereich



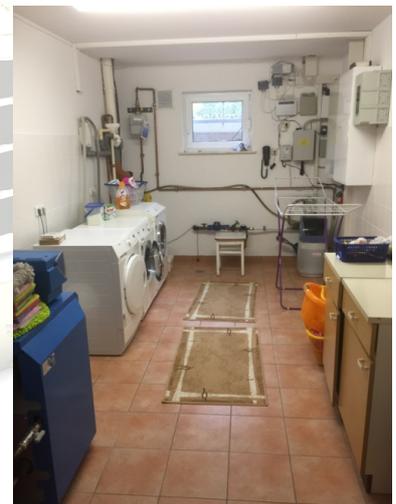
Sauna



Abstell- und Hobbyräume

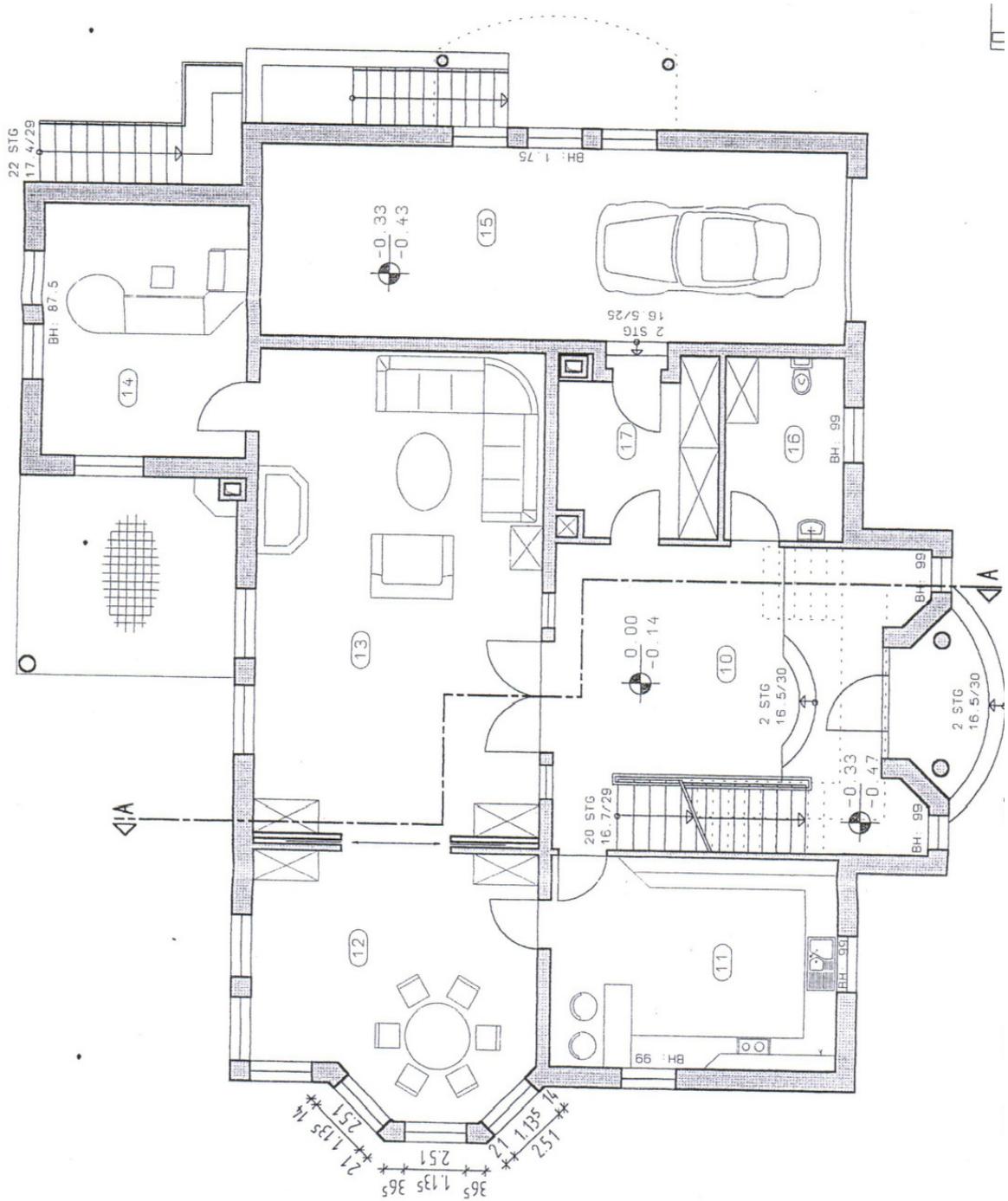


Garage

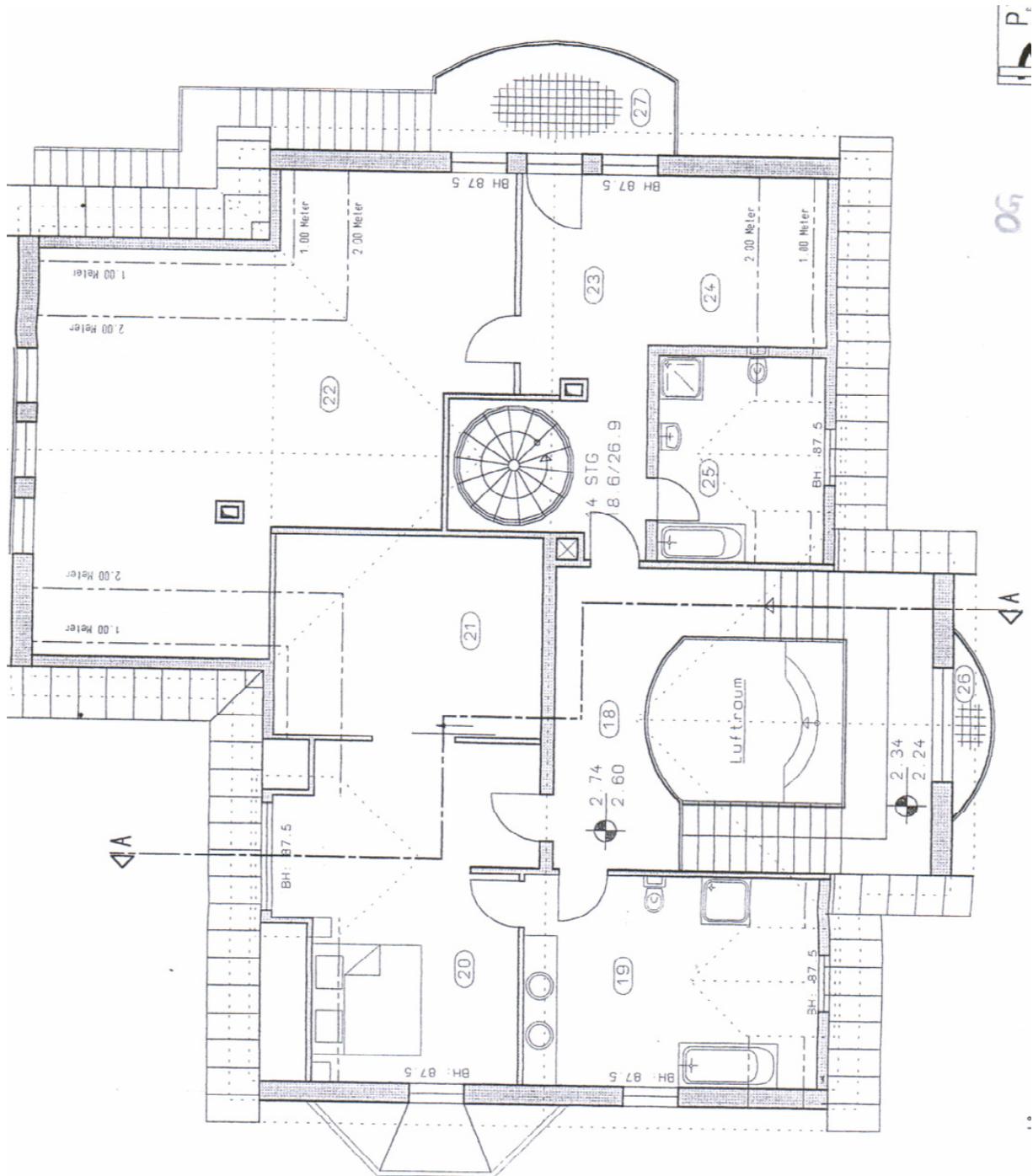


Waschküche

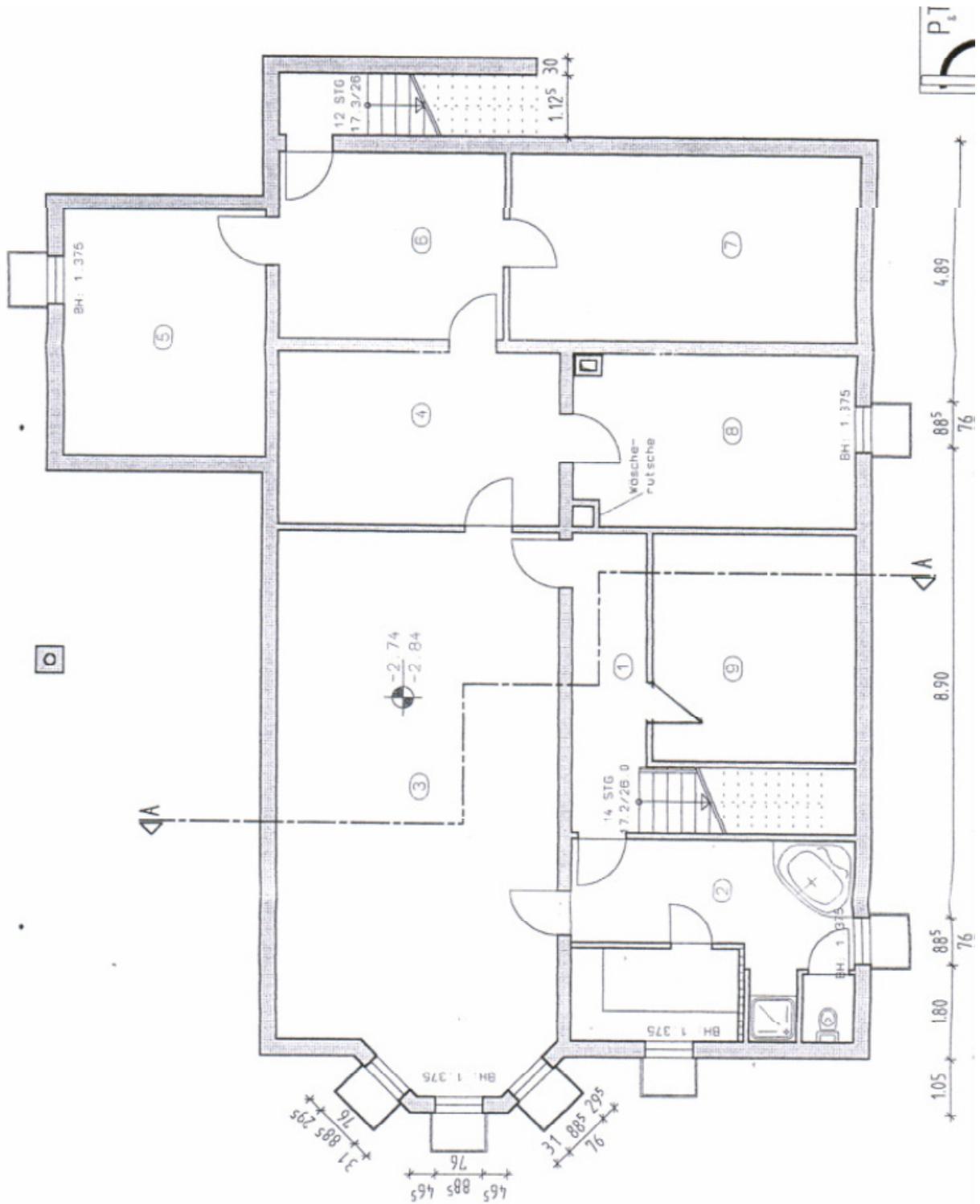
## Grundrisse zum Objekt / Erdgeschoss



## Grundrisse zum Objekt / Obergeschoss



## Grundrisse zum Objekt / Kellergeschoss



---

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

---

---

### Grundsatz

---

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit kommt der Maklervertrag mit dem Interessenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande. Als Makler sind wir berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

---

### Provision

---

Unser Provisionsanspruch ist vom Käufer bzw. Erwerber des Rechts, vom Mieter bzw. Pächter geschuldet für unsere Nachweis- bzw. Vermittlungstätigkeit. Die Provision ist zu zahlen mit Abschluss des Hauptvertrages.

**Sofern im Angebot nicht anders angegeben oder schriftlich vereinbart, beträgt die Provision für unsere Nachweis- bzw. Vermittlungstätigkeit:**

1. bei Grundstücken aller Art, Ein-, Reihen-, Mehrfamilien- und Mietshäusern 7,14% des Kaufpreises
2. bei Eigentumswohnungen im Zweiterwerb bzw. Altbauwohnungen 7,14% des Kaufpreises.
3. bei Vermietung von Gewerbevermietungen 2 Nettokaltmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer
4. bei Vermietungen von Wohnraum 2 Nettokaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer

In der Provision ist die gesetzliche Mehrwertsteuer bereits enthalten.

Der Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen ist der Sitz des Maklers

---

### Angebot & Bestimmung

---

Unsere Angebote verstehen sich freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf bzw. anderweitige Vermittlung bleiben vorbehalten. Das Angebot ist nur für den Adressaten bestimmt und streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe an Dritte, auch Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, führt in voller Höhe zur Provisionspflicht, wenn der Dritte, an den die Information weitergegeben wurde, den Hauptvertrag abschließt. Ein unmittelbarer Provisionsanspruch in voller Höhe entsteht auch dann, wenn der Adressat das Objekt gemeinschaftlich mit weiteren Käufern oder nur anteilig erwirbt.

Bei Vorkenntnis ist der Adressat verpflichtet, diese uns unverzüglich schriftlich und unter Angabe des Anbieters mitzuteilen. Ein Provisionsanspruch entsteht in diesem Fall nur dann, wenn durch unsere Vermittlungstätigkeit ein Vertragsabschluss zustande kommt.

Dem Abschluss eines Kaufvertrages entsprechen der Erwerb des Objektes im Wege der Zwangsversteigerung, die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen sowie der Erwerb eines anderen, vergleichbaren Objektes des Verkäufers.

---

### Angaben zum Objekt

---

Unser Angebot wird aufgrund der uns durch den Veräußerer / Vermieter / Verpächter zur Verfügung gestellten Informationen unterbreitet. Wir bemühen uns, über die Objekte möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Unsere Haftung beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

---

### Kommunikationswege | Q105 Immobilien GmbH

---

Anschrift: Q105 Immobilien GmbH | Schönhauser Str. 105 | 13127 Berlin  
Telefon: +49 30 99272266  
Telefax: +49 30 99272270  
E-Mail: immobilien@Q105.de

## Widerrufsbelehrung

---

### 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 (Q105 Immobilien GmbH, Schönhauser Str. 105, 13127 Berlin - Quartier 105, Fax: 030 / 99 27 22 70, Tel: 030 / 99 27 22 66, immobilien@q105.de) 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 dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An Q105 Immobilien GmbH, Schönhauser Str. 105, 13127 Berlin - Quartier 105, Fax: 030 / 99 27 22 70, immobilien@q105.de  
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, 14 Tagen nach Erhalt des Exposés oder 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.