

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Angebot Nr.: 6188

Sachbearbeiter: Minouche Saller



**Beuel-Limperich: Großzügige, helle Büro- bzw. Praxisfläche in zentraler Lage!**  
**53227 Bonn-Beuel Limperich, Königswinterer Straße 258**



Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Gewerbefläche	232 m <sup>2</sup>	Bezug	sofort frei
Zimmer	8	Ausstattung	gute Ausstattung
Lage im Haus	1. Etage	Stellplätze	2
Kautions	€ 4.612,00	Miete Stellplätze	incl. der Miete
Heizungsart	Elektro-Heizung, Fußbodenheizung, Nachtspeicherheizung	Befuerung	Strom
Energieeffizienzklasse	A	Energieausweisart	wird erstellt
Wärmear	Endenergieverbrauch Wärme	Wärmewert	35
Stromart	Endenergieverbrauch Strom	Stromwert	
Incl. Warmwasser		Baujahr	2000
Ausweis gültig von	03.07.2014	Ausweis gültig bis	02.07.2024

**Miete: € 1.845,00 + NK € 240,00 + MwSt.**

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



## Die Lage



Das Wohn-Geschäftshaus liegt in zentraler und gut erreichbarer Lage von Bonn-Beuel, nur wenige Minuten von der Straßenbahnhaltestelle Küdinghoven entfernt. Das Beueler Zentrum ist 5 Autominuten entfernt, das kleine aber feine Zentrum von Oberkassel nur 3 Autominuten, ebenso wie das Autobahnkreuz Bonn-Ost.

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## Die Beschreibung

Die Büro-/Praxisfläche befinden sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses. Die Einheit ist durch das Treppenhau zu erreichen. Zuletzt wurde die hier angebotene Einheit als Steuerberaterpraxis genutzt. Sie kann auch problemlos zu Therapieräumen, zum Beispiel für Physio- oder Psychotherapie umfunktioniert werden.

Auf ca. 230 m<sup>2</sup> Fläche befinden sich acht Räume, davon 6 mit Fenstern, sowie der Eingangsbereich, zwei Flure, ein EDV Raum, eine Teeküche und zwei separate WCs mit Waschbecken und ein toller Sonnenbalkon (von 2 Räumen aus begehbar).

Die Räumlichkeiten sind schön hell und die einzelnen Räume haben, ob als Büro oder Behandlungsraum genutzt, eine angenehme Größe.

Das Haus verfügt über keinen Aufzug.

## Die Ausstattung

- Praxis oder Büroräume
- heller Steinfliesen in allen Räumen
- zwei geflieste WCs mit Waschbecken
- großer Sonnenbalkon
- 2 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage incl.
- Fußbodenheizung (Strom, Nachstromspeicher)

Die vom Mieter zu zahlende Vermittlungsgebührt beträgt 2,38 Monatskaltmieten incl. MwSt.

Sämtliche Angaben erfolgen nach Auskunft des Vermieters.  
Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



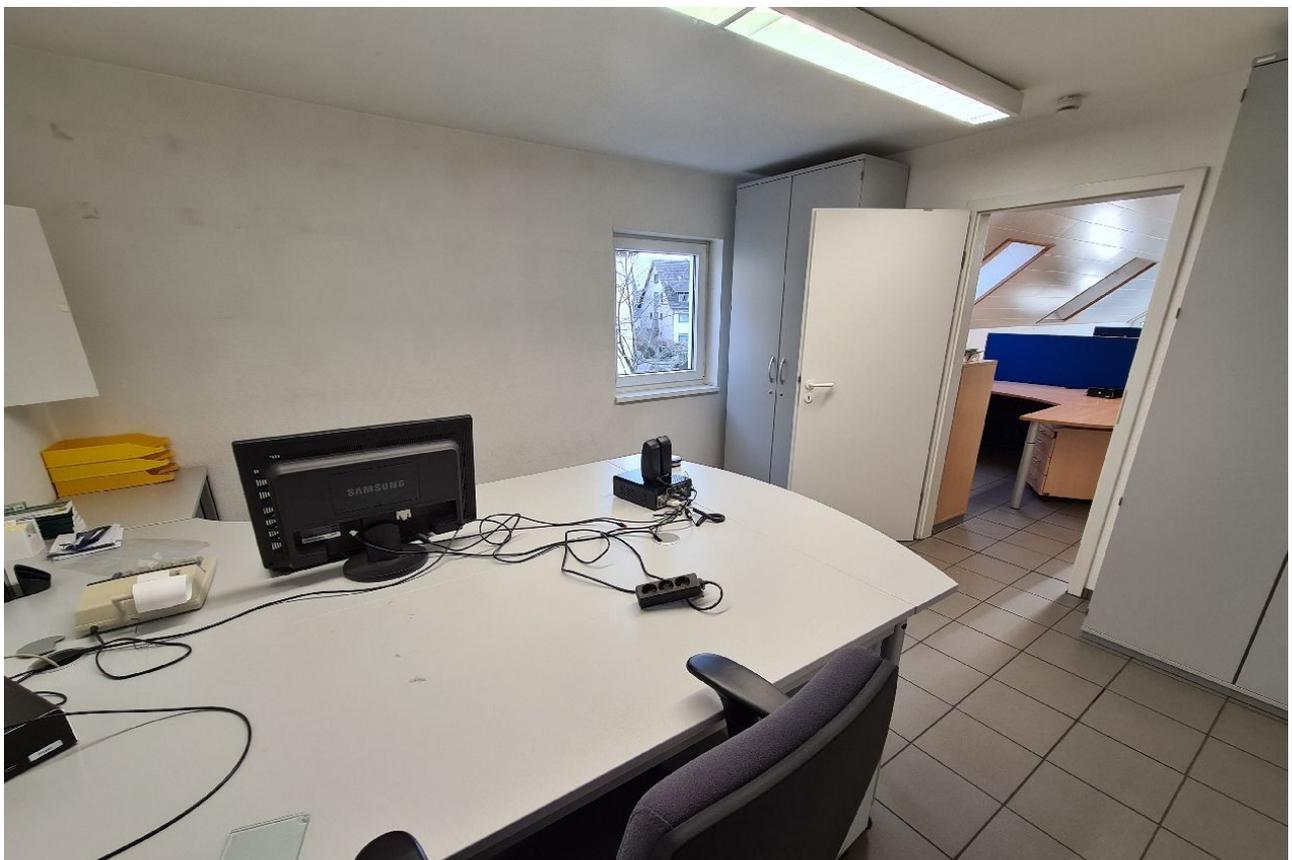
# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### §1 Präambel

Der Immobilienmakler Ralf Saller für die Firma Saller Immobilien (im Folgenden auch "der Makler") widmet sich der Erfüllung von Makleraufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Interessen der Auftraggeber im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufstandes und des Immobilienverbandes Deutschland e.V. (IVD)

### §2 Zustandekommen des Vertrags

Der Vertrag zwischen dem Makler und dem Kunden kommt bereits mit Inanspruchnahme des Angebots des Maklers zustande. Mit der Entgegennahme eines Exposés des Maklers erkennt der Kunde den Nachweis des darin enthaltenen Objekts durch den Makler an. Will der Kunde geltend machen, das Objekt bereits zuvor gekannt zu haben, so ist er verpflichtet, diesen Umstand innerhalb von fünf Werktagen nach Zugang des Exposés gegenüber dem Makler anzuzeigen. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Objekt als vom Makler nachgewiesen. Spätere Direktangebote des Verkäufers oder eines Dritten an den Kunden auch bei einem veränderten Preis sind für den Kunden weiterhin provisionspflichtig, wenn das Objekt ursprünglich vom Makler nachgewiesen wurde. Kauft der Kunde das vom Makler angebotene Objekt zu einem späteren Zeitpunkt - auch ohne Makler - ist die Maklergebühr an den Makler fällig.

### §3 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### §4 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Der Auftraggeber unterrichtet den Makler ständig über alle maßgeblichen Umstände und Entwicklungen hinsichtlich des Vertragsobjektes. Der Auftraggeber gestattet Reservierungen des Objektes und die Vermarktung über Print- und Elektronische Medien (Internet).

### §5 Doppeltätigkeit und Weitervermittlung

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### §6 Provisionsvereinbarung

Es gelten die jeweils vertraglich vereinbarten Provisionssätze. Diese verstehen sich netto zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

### §7 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.

### §8 Verjährung, Gerichtsstand u. Aufrechnungsklausel

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese. 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 vereinbart. Gegen unseren Provisionsanspruch ist die Aufrechnung mit Gegenforderungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für von uns anerkannte oder unbestrittene Forderungen oder rechtskräftig festgestellte Forderungen, sowie für Forderungen mit denen im Prozess aufgerechnet wird, für den Fall, dass die Aufrechnungsforderung Entscheidungsreif ist.

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## VERTRAULICHE SELBSTAUSKUNFT VON MIETBEWERBERN

Objekt \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

aktuelle Anschrift:  
Straße, Ort, PLZ \_\_\_\_\_

alte Anschrift:  
Straße, Ort, PLZ \_\_\_\_\_

Telefon privat : \_\_\_\_\_ dienstl.: \_\_\_\_\_

Mobil : \_\_\_\_\_ Faxnr. : \_\_\_\_\_

em@il: \_\_\_\_\_

Geboren am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

Staatsangehörigk. \_\_\_\_\_

Familienstand  ledig  verheiratet  eheähnliche Gemeinschaft  geschieden

Konfession \_\_\_\_\_

Wieviele Personen beziehen die Wohnung? \_\_\_\_\_ Erwachsene \_\_\_\_\_ Kinder (Alter: \_\_\_\_\_)

Beruf \_\_\_\_\_

Arbeitgeber \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

seit wann \_\_\_\_\_

mtl. Nettoeink. \_\_\_\_\_

Bestehen finanzielle Belastungen ? \_\_\_\_\_

Lohnpfändung, Abtretung, Kredite ? \_\_\_\_\_

Wurde eine eidesstattliche Versicherung abgegeben/ eine private Insolvenz angemeldet? \_\_\_\_\_

Name und Anschrift des jetzigen Vermieters \_\_\_\_\_

Halten Sie Tiere ? Welche ? \_\_\_\_\_

Spielen Sie ein Musikinstrument? Welches? \_\_\_\_\_

Gewünschter Bezugstermin / Vertragsbeginn \_\_\_\_\_

Ich versichere ausdrücklich, dass meine Angaben auf Wahrheit beruhen. Mir ist bekannt, dass diese Erklärung vom Vermieter zur Grundlage einer Vertrauensannahme gemacht wird. Ich wurde darüber belehrt, dass falsche Angaben den Vermieter zur sofortigen Lösung des Mietverhältnisses berechtigen.

Ich erkläre mich mit der Einholung einer Schufa-Auskunft, sowie Auskünfte bei dem jetzigen Vermieter oder Arbeitgeber, bezüglich meiner Person, einverstanden.

Bonn, den \_\_\_\_\_

Unterschriften (Vor- und Zunamen)

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## SALLER IMMOBILIEN

SEIT 40 JAHREN ENGAGIERT UND ERFOLGREICH



### IHR KOMPETENTER PARTNER IN BEUEL

#### VERKAUF

- ✓ Häuser
- ✓ Eigentumswohnungen
- ✓ Gewerbeobjekte
- ✓ Grundstücke

#### VERMIETUNG

- ✓ Häuser
- ✓ Wohnungen
- ✓ Gewerbeobjekte



WIR SIND GEPRÜFTE  
WERTERMITTLER (EIA)

Saller Immobilien  
An der Zickelburg 6  
53604 Bad Honnef

Telefon: 0228 - 470600 / 470605  
Telefax: 0228 - 476601  
E-Mail: [info@saller-immobilien.de](mailto:info@saller-immobilien.de)



[WWW.SALLER-IMMOBILIEN.DE](http://WWW.SALLER-IMMOBILIEN.DE)