



Timm-Kröger-Weg 78
24939 - Westliche Höhe

Wohn-/
Nutzfläche
90,18 qm²



Kaufpreis
249.000,00€

Highlights der Immobilie

Wohn-/Nutzfläche:	ca. 90,18 m ²
Objektart:	Maisonettewohnung
Zimmeranzahl:	3
Geschoss:	1.OG - DG
Baujahr:	1997
Renovierung:	2025
Hausgeld:	323,00 €
Balkon:	Südost-Ausrichtung
Einbauküche:	vorhanden
Boden:	Laminat
Stellplatz:	Carport inkl.
Heizungsart:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	94 kWh
Energieeffizienzklasse:	C

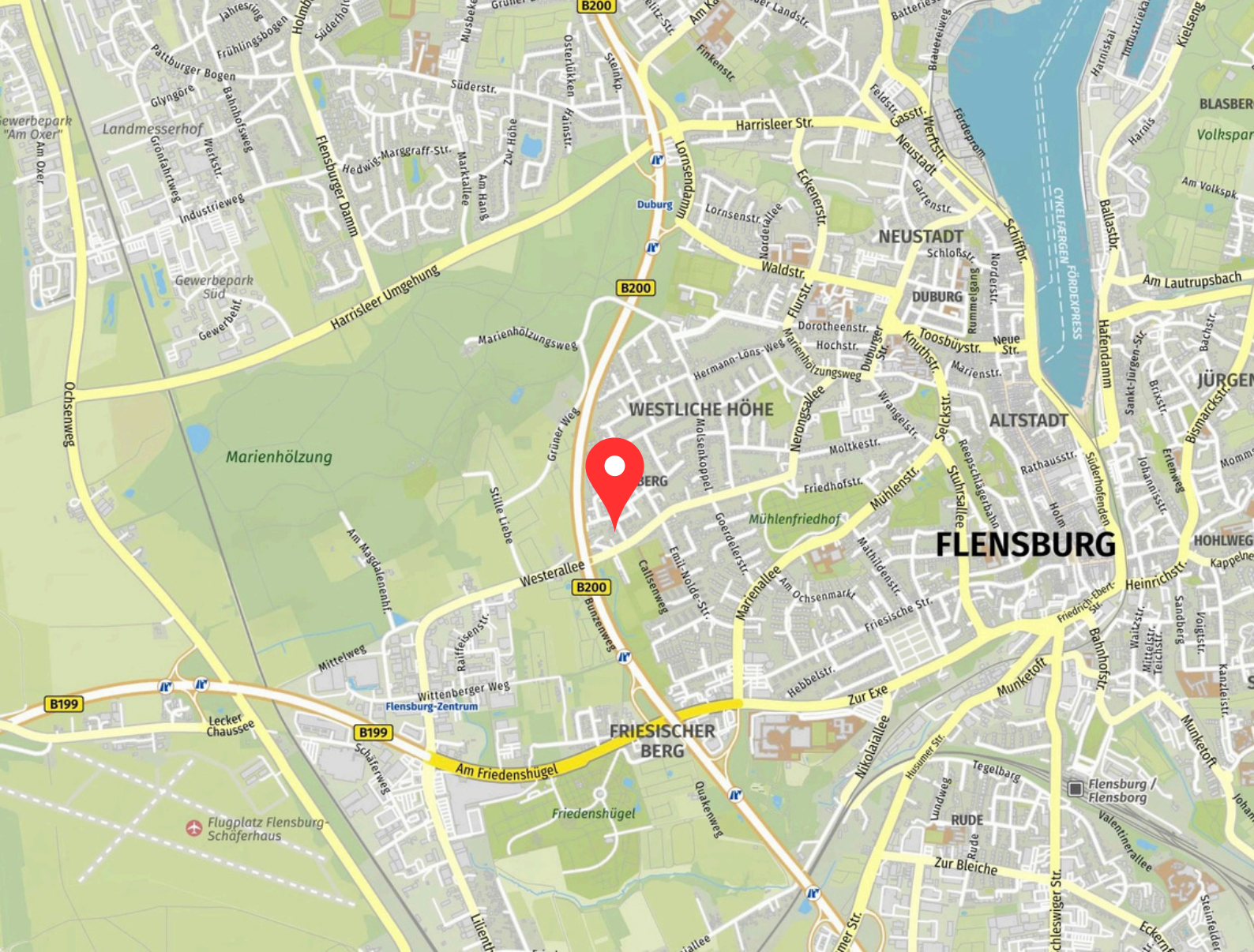
Kaufpreiskonditionen

Kaufpreis:	249.000,00 €
Courtage:	2,975% inkl. MwSt.
Verfügbarkeit:	ab sofort



Beschreibung der Immobilie

Diese gepflegte Maisonettewohnung im Timm-Kröger-Weg 78 bietet auf ca. 90 m² Wohn-/Nutzfläche ein helles, gut geschnittenes Zuhause für Paare oder kleine Familien. Die ruhige Lage in einem Haus mit nur vier Einheiten sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und viel Privatsphäre. Im 1. Obergeschoss befinden sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zum neu gestalteten Südost-Balkon, eine funktionale Einbauküche sowie ein weiteres Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Über eine offene Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss mit einem großzügigen Wohn- oder Schlafbereich und gemütlichen Schrägen. Hier lässt sich wunderbar entspannen oder ein individueller Rückzugsort gestalten. Die Wohnung wurde frisch renoviert (gestrichene Wände, neue Fußleisten, modernisierter Balkon) und präsentiert sich bezugsfertig. Ein Carport-Stellplatz am Haus sowie ein Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort. Die Wohnung ist frei verfügbar und überzeugt durch Lage, Licht und gepflegtes Ambiente – ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.



Lage der Immobilie

Der Timm-Kröger-Weg liegt in der beliebten Westlichen Höhe, einer der bevorzugten Wohnlagen Flensburgs. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah – und dennoch mit kurzen Wegen zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die nahegelegene Marienhölung bietet herrliche Spazierwege, Laufstrecken und grüne Erholung direkt vor der Haustür – ein echtes Highlight dieser Lage. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Bus gelangen Sie schnell in die Innenstadt, und über die B200 erreichen Sie bequem Dänemark, Schleswig oder Husum. So vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten – städtische Nähe und ruhiges Wohnen im Grünen.



Küche



Schlafzimmer 1.OG



Flur



Schlafzimmer DG



Ankleide DG



Flur DG



Bad 1.OG



Bad DG



Bad 1.OG



Bad DG



Treppenhaus



Keller



Hauseingang

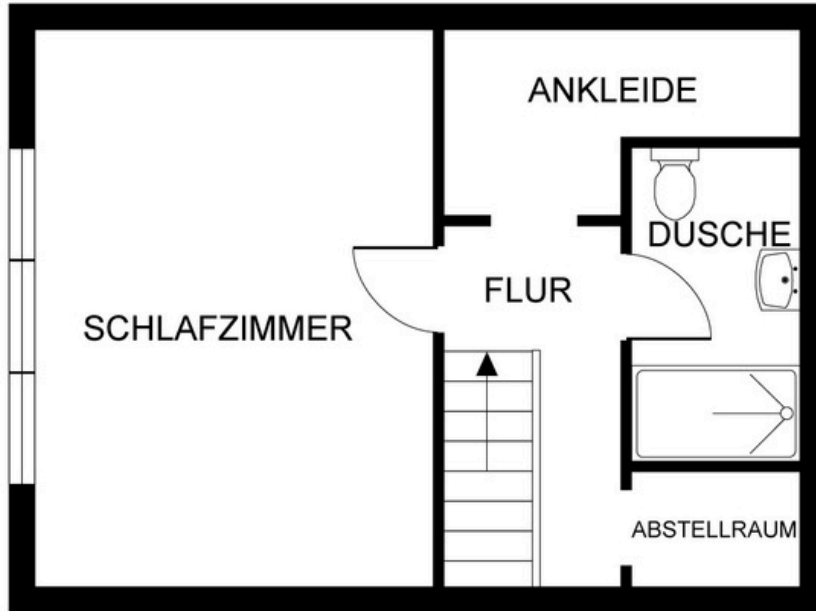


Carport

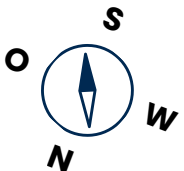
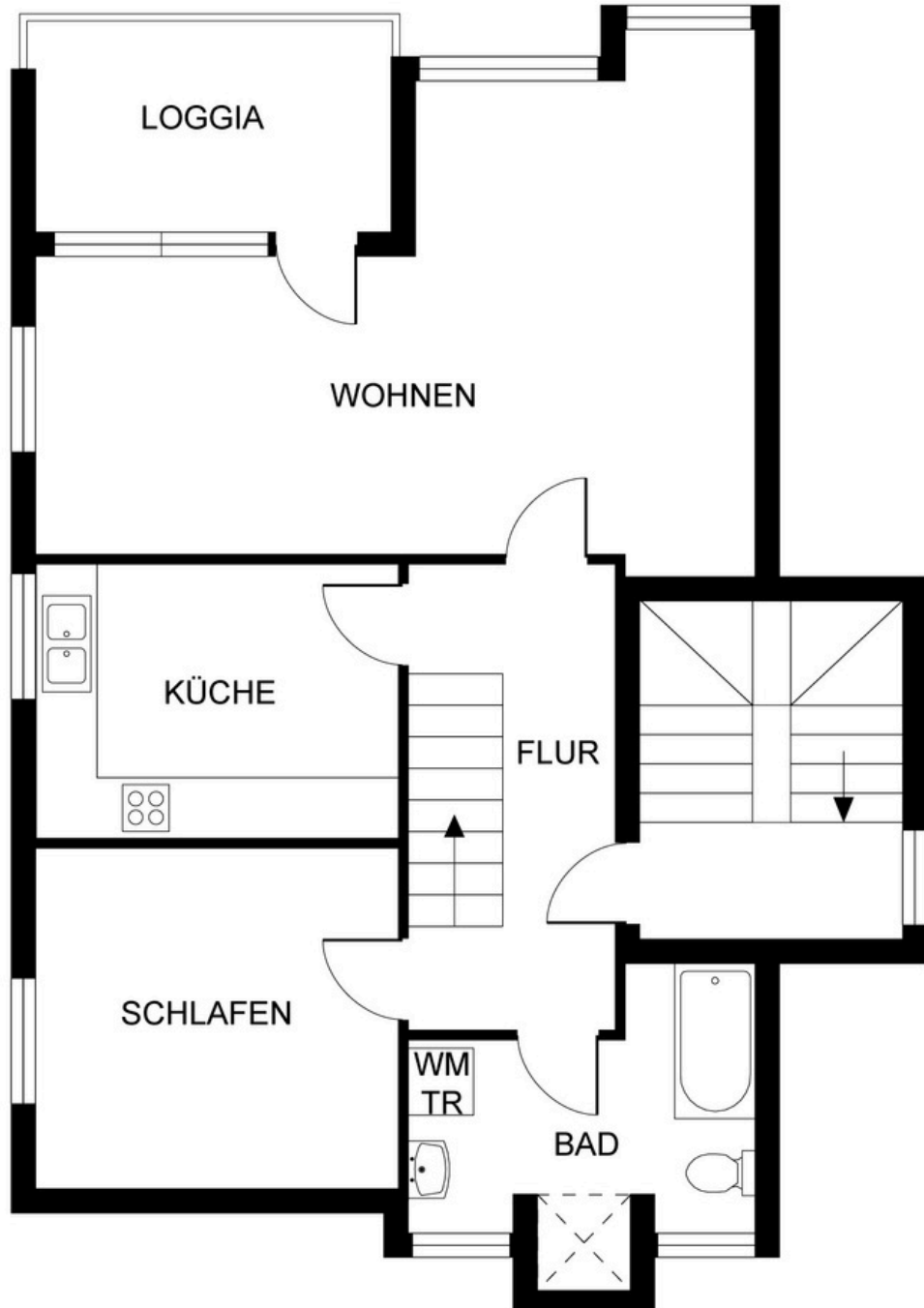


Hausansicht

Dachgeschoss



1.Obergeschoss



Interesse?

Sie haben noch offene Fragen zur Immobilie oder möchten einen **Besichtigungstermin** vereinbaren?

Wir sind für Sie da!



0461 99 58 35 40



info@ar-eal.de



Felix Ascherfeld

staatlich geprüfter
Immobilienkaufmann (IHK)



Lasse Ralfs

staatlich geprüfter
Immobilienkaufmann (IHK)

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

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, AREAL Immobilien GbR, Hebbelstraße 20, in 24937 Flensburg, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, oder E-Mail: info@ar-eal.de) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. 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, 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 ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung 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.

Ende der Widerrufsbelehrung

Courtage

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,5 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 2,975 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und AREAL Immobilien GbR.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Vereinbarung in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Ergibt sich nicht aus abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag mit dem Verkäufer oder Vermieter eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von vier Wochen vor Vertragsende schriftlich oder in Textform gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermittlung bleiben vorbehalten.
4. Soweit keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Miet-, Pacht- oder ähnlicher Nutzungsvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch dem Grunde nach nicht, sofern nicht ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.
11. Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis (Maklervertrag) ist der Sitz des Maklers, sofern es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt. Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB), der keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, so ist ebenfalls der Sitz des Maklers nicht-ausschließlicher Gerichtsstand. Verlegt der Kunde (Verbraucher) seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt nach Zustande- kommen des Maklervertrages nach außerhalb Deutschlands oder ist der Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt des Kunden im Zeitpunkt einer etwaigen Klageerhebung nicht bekannt, so ist Gerichtsstand ebenfalls der Sitz des Maklers. Ausschließliche Gerichtsstände, insbesondere für das gerichtliche Mahnverfahren, bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

