



# 169.000 €

2,38 % inkl. MwSt. Käuferprovision



Wfl. ca. 82 m<sup>2</sup>



Nutzfl. ca. 30 m<sup>2</sup>



3 Zimmer





## Objektbeschreibung

Helle Wohnung mit 3 Zimmern, in einem Mehrfamilienhaus mit 46 Wohneinheiten.

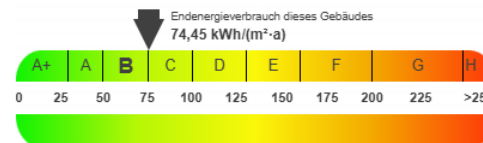
Das Objekt ist im Jahr 1977 in Massivbauweise errichtet worden. Es wurde seitdem fortlaufend modernisiert und instandgehalten.

2020/2021 Komplettsanierung des Badezimmers (Fliesen, Badewanne mit Regendusche, Waschbecken, Toilette, elektr. Durchlauferhitzer mit Temperaturanzeige).

Komplett neue Türen mit Holzrahmen eingebaut

Neue Einbauküche

Möbliert vermietet (Bruttomietrendite > 5 %)



Eigentumswohnung



Georg-Bleibtreu-Straße 8,  
46509 Xanten



Wohnfläche ca. 82 m²  
3 Zimmer, Keller



Baujahr 1977



Bauweise: massiv



Objektzustand baujahrestypisch sehr gut



Zentralheizung Heizöl

74,45 kWh (m²·a)

Energieeffizienzklasse „B“

Verbrauchsausweis (23.02.2035)



169.000 € Kaufpreis

2,38 % Käuferprovision, inkl. MwSt.



Badezimmer mit Badewanne  
und Fenster (2020/2021 saniert)



Gäste-WC (2021 saniert)



doppeltverglaste Kunststofffenster  
(2020 erneuert)



eigener Kellerraum,  
Fahrradkellernutzung



optimaler Grundriss

## Ausstattung

Auffallend positiv erscheint einem beim Betreten sofort der sehr großzügige Schnitt der Wohnung und der freundliche und helle Gesamteindruck, welcher u. a. durch den großen Eingangsbereich erzeugt wird.

### Die Highlights der Immobilie auf einen Blick:

- ✓ ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Küche
- ✓ großer Balkon zur Südwestseite
- ✓ sehr guter Schnitt
- ✓ eigener Keller
- ✓ Fahrradkellernutzung



## Lageplan

Die historische Altstadt Xantens und das Naherholungsgebiet Xantener Süd- und Nordsee sind nur ca. 10 – 20 Gehminuten entfernt.

Genießen Sie die direkte Nähe zum Rhein, den Sie in wenigen Minuten erreichen können.

[Karte in Google Maps öffnen](#)



Einkaufsmöglichkeiten 0,6 km



ÖPNV 0,3 km



Bahnhof ca. 2 km



Autobahn ca. 8 km



Flughafen ca. 30 km

# Revesta

Die Revesta wurde vom Eigentümer beauftragt, dieses Objekt an einen Kaufinteressenten zu vermitteln. Ihnen als Kaufinteressenten stehen wir gerne für nähere Auskünfte zur Verfügung.

Unser Ziel ist es, die Immobilienvermittlung nachhaltig zu verbessern. Nutzen Sie Ihr persönliches Revesta-Cockpit, um sich jederzeit über die Immobilie zu informieren.

[Objektseite öffnen](#)

## Kann ich mir diese Immobilie leisten?

Die Revesta unterstützt Sie sehr gerne bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie.



### Unsere Highlights

- ✓ Angebote von mehr als 550 Banken bei völliger Bankenunabhängigkeit
- ✓ Maßgeschneiderte Lösungen und persönliche Beratung
- ✓ Spezialisten Team für komplexe oder schwierige Finanzierungen
- ✓ Sonderkontingente und Exklusivprodukte

[Notar-/ Grundbuchkostenrechner](#)

[Budgetrechner](#)

[Finanzierungsrechner öffnen](#)

## Das Revesta-Team ist gerne für Sie da

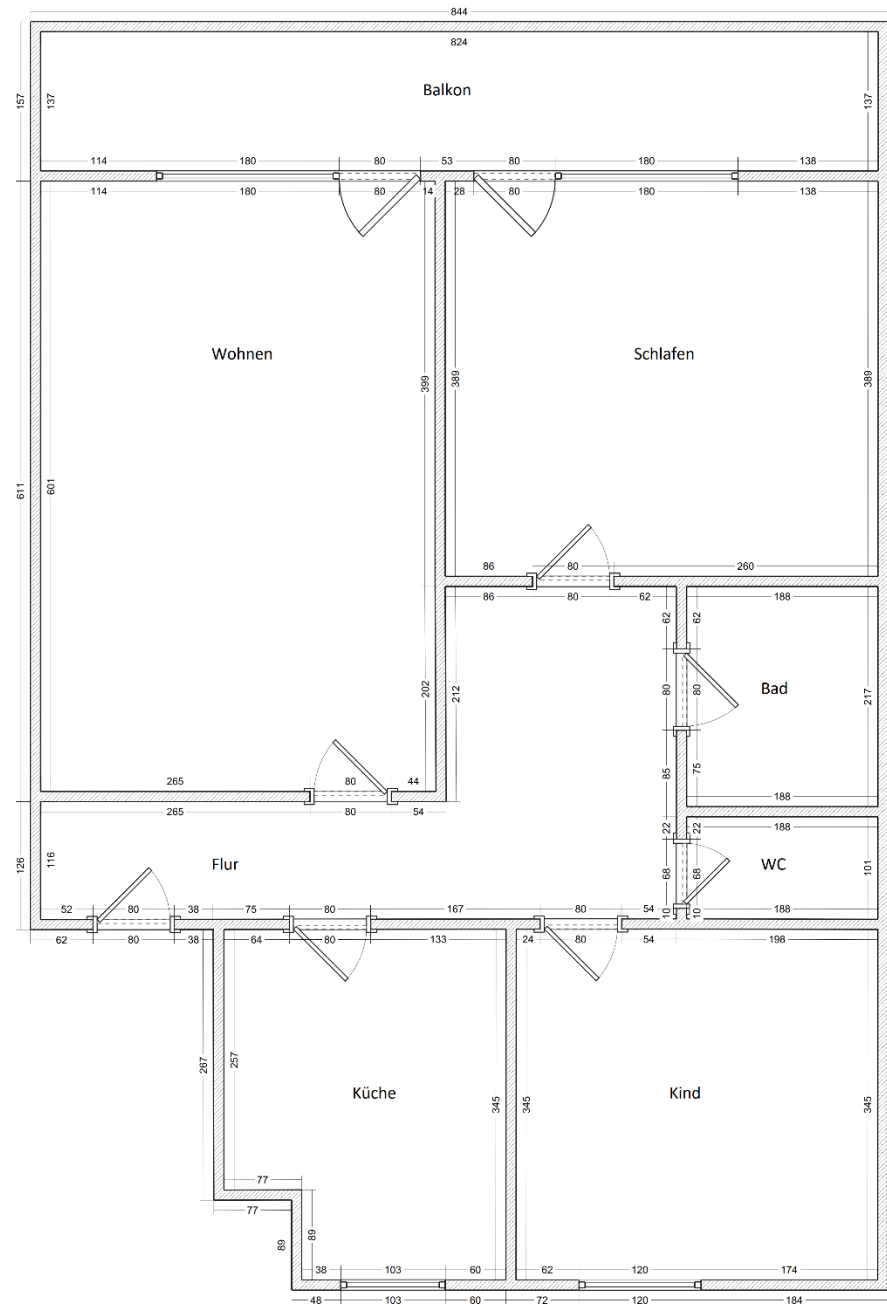
Maulbeerkamp 12  
46509 Xanten  
Tel.: 0174-9610607

E-Mail: [immobilien@revesta.de](mailto:immobilien@revesta.de)  
Homepage: [www.revesta.de](http://www.revesta.de)

[Finanzierungsangebot anfordern](#)



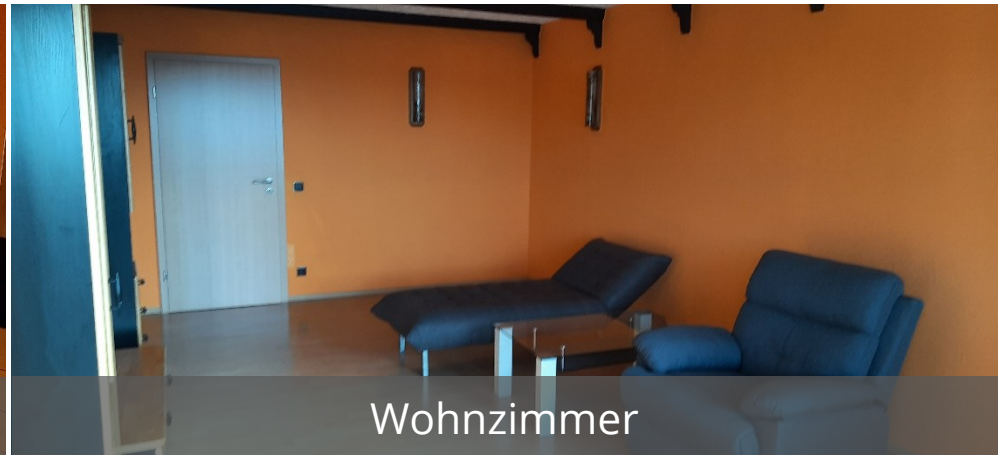
# Grundriss



## Objektfotos



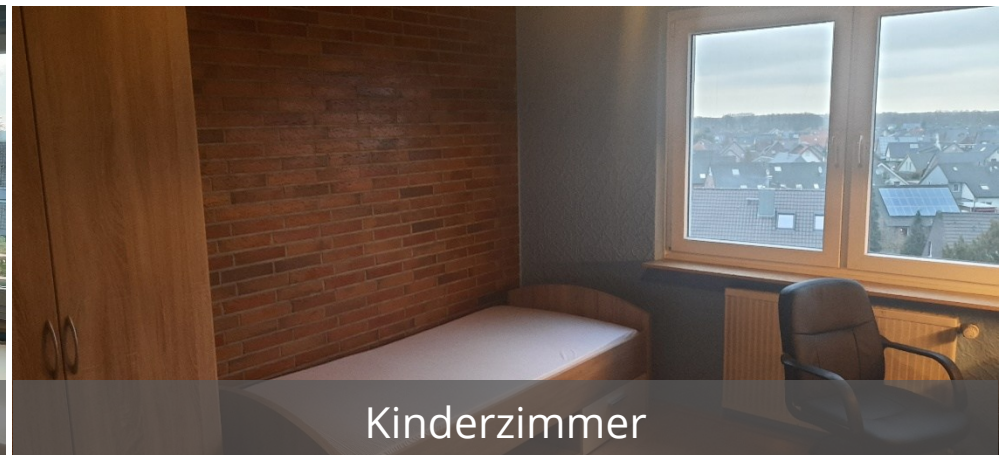
Wohnzimmer mit Balkonzugang



Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Kinderzimmer





Küche



Bad



Gäste-WC



## Sonstiges

### **Übernahme:**

Sofort möglich.

### **Besichtigungen:**

Nur nach vorheriger Terminabsprache.

Terminabsprache unter: 02801 9884104 oder 0174 9610607

### **Provision:**

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unseren Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und dessen Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % des Verkaufspreises (inkl. 19 % MwSt.) ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe ist mit dem Verkäufer abgeschlossen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen.

### **Allgemein:**

Sämtliche, in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, oder eines Dritten. Insbesondere im Falle älterer, bewohnter oder umgebauter Immobilien kann letzten Endes nicht immer gewährleistet werden, dass der neueste Stand der Technik eingehalten ist und das Objekt daneben allen Anforderungen standhält. Der Makler übernimmt in der Folge keine Gewähr für die Richtigkeit der von ihm lediglich weitergegebenen Informationen zur Beschaffenheit der Immobilie und/oder deren uneingeschränkter Eignung zu einer vorgesehenen Nutzung. Soweit der Makler neben der eigenen Sorgfalt auch für eigene Auskünfte haftet, ist diese Haftung auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Revesta GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 6 Nr. 1 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es nach § 11 GwG erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres gültigen Personalausweises oder Reisepasses festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der/die wirtschaftlich Berechtigte/n hervorgeht/hervorgehen. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen der Revesta GmbH (nachfolgend Makler genannt) und dem Kunden als Verbraucher

### § 1 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 weiterzugeben. 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.

### § 2 Doppeltätigkeit

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

### § 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 4 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

### § 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.



## **§ 6 Aufwendungsersatz**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt, und soweit der Aufwendungsersatzanspruch vereinbart worden ist.

## **§ 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**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

## **§ 9 Gerichtsstand**

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.

## **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

### Widerrufsrecht

Als Auftraggeber haben Sie das Recht, diesen Vertrag binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie die Revesta GmbH mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Post, per Fax oder per E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Widerruf per Post an:

Revesta GmbH  
Maulbeerkamp 12  
46509 Xanten

Widerruf per E-Mail an:

info@revesta.de

Widerruf per FAX an:

02801 9884114

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

### 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 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.

### Ende der Widerrufsbelehrung



## Muster-Widerrufsformular

Für den Fall, dass Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück an:

Revesta GmbH  
Maulbeerkamp 12  
46509 Xanten

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns geschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (erbrachten Dienstleistung):

- bestellt am: .....
- Name des/der Verbraucher(s): .....
- Anschrift des/der Verbraucher(s): .....
- Datum und Unterschrift(en): .....

### Erklärung des Verbrauchers

- Ich habe die Widerrufsbelehrung und die Widerrufsfolgen gelesen und zur Kenntnis genommen.
- Ich bin ausdrücklich damit einverstanden, dass die Revesta GmbH vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit beginnt (§357 Abs. 8 BGB).
- Mir ist bekannt, dass ich damit bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Revesta GmbH mein Widerrufsrecht verliere (§356 Abs. 4 BGB).

Namen(n) Auftraggeber: .....

.....  
Datum, Unterschrift(en)