



Wohnzimmer mit Balkontür
Virtuell möbliert. Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil der Immobilie.

Objektart	Eigentumswohnung
Überschrift	3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Aufzug
Lage	Musterstraße 12, 12345 Musterstadt
Kaufpreis (€)	289.000 €
Wohnfläche (m²)	74 m²
Zimmer	3



Beispiel Immobilien

Fiktives Beispiel: Diese Wohnung gibt es nicht. Die Fotos stammen aus anderen Objekten und zeigen, wo welches Bild hingehört und wie ein Hinweis unter einem bearbeiteten Foto aussieht.

Objektdaten

Preis und Kosten

Angabe	Wert	Quelle
Kaufpreis (€)	289.000 €	
Käuferprovision	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % USt	
Provision des Verkäufers	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % USt	
Hausgeld im Monat (€)	310 €	laut Wirtschaftsplan 2026
Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft (€)	48.000 €	laut Vermögensbericht 2025
Stellplatz oder Garage	keiner	

Wohnung

Angabe	Wert	Quelle
Wohnfläche (m²)	74 m²	nach WoFIV, gemessen von Beispiel Immobilien am 12.10.2026
Zimmer	3	
Schlafzimmer	1	
Badezimmer	1	
Etage und Aufzug	3. Obergeschoss von 5, mit Aufzug	
Baujahr	1972	
Modernisiert	Einbauküche 2016, Bad 2020, Fenster 2022	
Bezugsfrei ab	nach Absprache	
Vermietet	nein	

Energieausweis

Art des Energieausweises	Energieverbrauchsausweis
Ausgestellt am	14.05.2024
Energiekennwert	Endenergieverbrauch 128 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas
Baujahr laut Energieausweis	1972
Energieeffizienzklasse	D
Heizungsart	Gas-Zentralheizung

Objektbeschreibung



Wohnzimmer, unmöbliert, wie beim Termin

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im dritten Obergeschoss, das Haus hat einen Aufzug. Vom Wohnzimmer mit 24 m² treten Sie auf den 6 m² großen Westbalkon. Die separate Küche hat ein Fenster. Die Einbauküche von 2016 bleibt in der Wohnung.

Das Schlafzimmer mit 14 m² und das zweite Zimmer mit 11 m² liegen zum Innenhof. Das innenliegende Bad stammt von 2020 und hat eine bodengleiche Dusche, aber kein Fenster. Alle Fenster der Wohnung wurden 2022 eingebaut und sind dreifach verglast.

Fotos



Wohnbereich

Virtuell möbliert. Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil der Immobilie.



Schlafzimmer

Virtuell möbliert. Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil der Immobilie.

Fotos



Küche

Dieses Foto wurde mit KI bearbeitet. Belichtung angepasst, Blumen und Handtuch digital ergänzt.



Zweites Zimmer

Virtuell möbliert. Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil der Immobilie.

Fotos



Bad

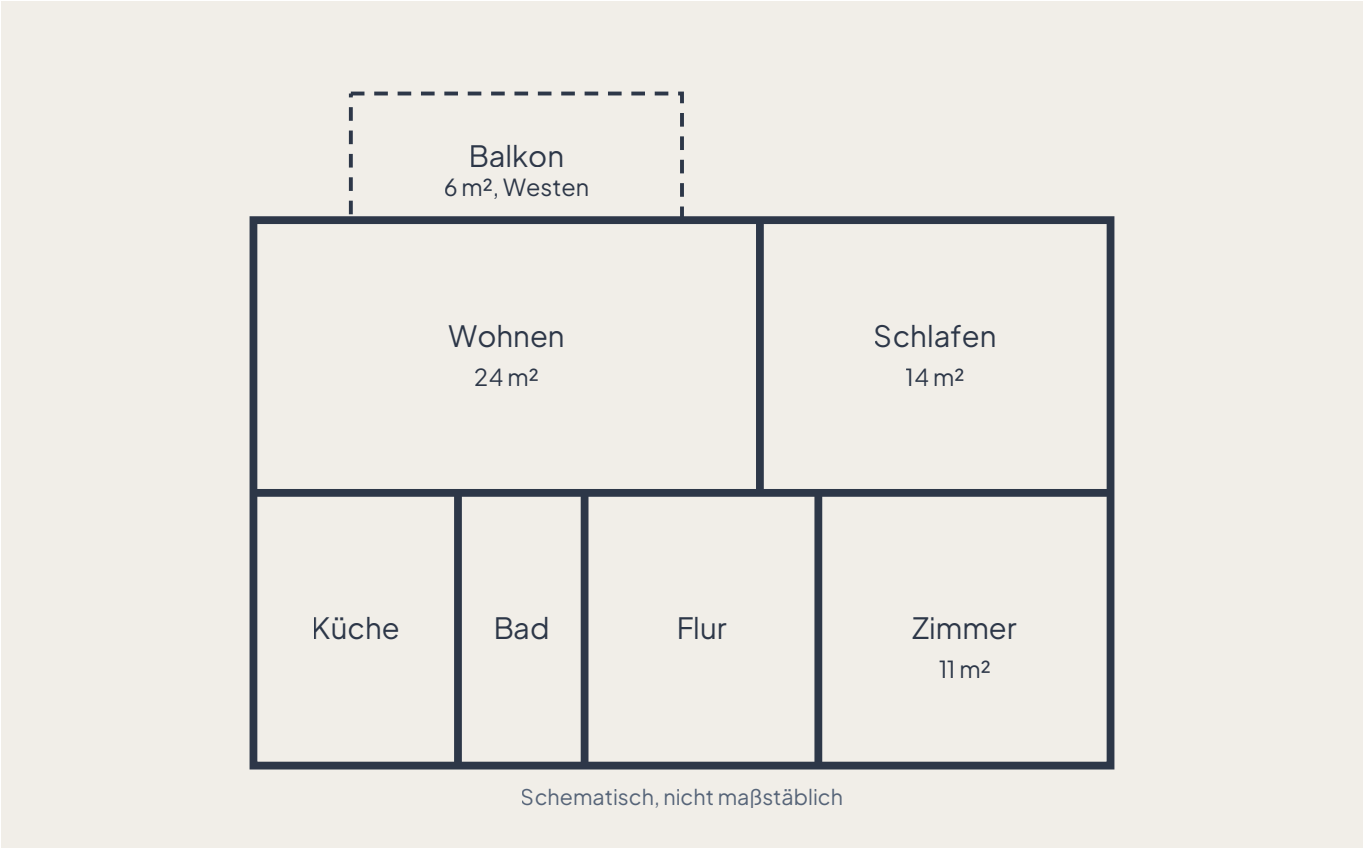
Dieses Foto wurde mit KI bearbeitet. Belichtung angepasst, persönliche Gegenstände entfernt, Handtücher ergänzt.



Außenbereich

Virtuell möbliert. Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil der Immobilie.

Grundriss



Grundriss 3. Obergeschoss

Geschoss	3. Obergeschoss
----------	-----------------

Ausstattung und Lage

Ausstattung

Einbauküche von 2016, sie bleibt in der Wohnung. Bad von 2020 mit bodengleicher Dusche. Fenster von 2022, dreifach verglast. Gas-Zentralheizung. Aufzug im Haus.

Lage

Bushaltestelle 250 m, Supermarkt 400 m, Grundschule 700 m (Beispielwerte).

Kontakt und Hinweise

Ansprechpartner

Name	Erika Mustermann
Firma und Anschrift	Beispiel Immobilien, Musterweg 1, 12345 Musterstadt
Telefon	0123 456789
E-Mail	erika.mustermann@example.com
Besichtigung	nach Vereinbarung

Provision und Widerruf

Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % USt. Der Verkäufer zahlt ebenfalls 3,57 %.
Widerrufsbelehrung	Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular liegen diesem Exposé bei.

Fotos

Fotos und Rechte	Beispielfotos, mit Immopix bearbeitet
------------------	---------------------------------------

Unterlagen

- ☒ Energieausweis
- ☒ Grundriss
- ☒ Teilungserklärung
- ☒ Wirtschaftsplan und letzte Hausgeldabrechnung
- ☒ Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten 3 Jahre
- ☒ Grundbuchauszug