



## EXPOSÉ

Moderne Neubau-Doppelhaushälfte mit Seeblick  
in **22946 Großensee, Lütjenseerstr. 25b**



**KfW 55 -  
Standard**

**mtl. Rate  
ab € 1.595,00**

Stand: 20.11.2023

### Lagebeschreibung:

Die zum Verkauf angebotenen Doppelhaushälften werden in Großensee errichtet, einem kleinen Wohnort des Kreises Stormarn in Schleswig-Holstein. Großensee gehört landschaftlich zu den schönsten Orten des Kreises und ist auch überregional für den Badensee sowie die zahlreichen Wälder und Grünflächen bekannt.

Die Nähe zur Natur und die sehr gute Verkehrsanbindung über die A24 / A1 machen den Ort besonders attraktiv. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U-Bahnhaltestelle U1 in Großhansdorf, die Regionalbahn in Ahrensburg und Rahlstedt sowie durch eine Bushaltestelle direkt vor der Haustür gewährleistet und ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Großensee bietet zahlreiche Restaurants, medizinische Versorgung sowie Kinderbetreuung. Eine Grundschule ist in der Nachbargemeinde vorhanden und ebenfalls schnell erreicht.

-2-

Einkaufsmöglichkeiten, weitere Restaurants sowie weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Orten Trittau, Lütjensee, Ahrensburg und Großhansdorf. Darüber hinaus bietet Großensee ein großes Spektrum an Freizeitangeboten und einen hohen Wohnwert.



### Objektbeschreibung:

#### **Wichtiger Hinweis – abweichend von der Baubeschreibung:**

Das inserierte Objekt wird Ihnen mit Einbringung von Eigenleistungen angeboten. Exkludiert sind somit sämtliche Leistungen für Malerarbeiten (abseits des Spachtelns des Gipskartions und des Außenanstrichs – ist im Preis enthalten), Bodenbelagsarbeiten, Innentüren sowie die Einbauküche (die Elektro-Vorinstallation für die Küche ist jedoch bereits enthalten).

Bei der hier angebotenen und beschriebenen Doppelhaushälfte handelt es sich um eine von insgesamt acht Doppelhaushälften in Massivbauweise, welche im KfW55-Standard errichtet wird. Die hier angebotene Doppelhaushälfte **Nr. 25 B / WE 6**, im Lageplan rosa markiert, verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 269 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke werden real geteilt. Das bedeutet, dass jedes Grundstück selbständig ist und die so entstandenen Parzellen unabhängig voneinander sind.

Zusätzlich wird ein Anteil an der Gemeinschaftsfläche, im Lageplan beige markiert, erworben. Diese Fläche beläuft sich pro Doppelhaushälfte auf 1/8 der gesamten Gemeinschaftsfläche (ca. 660 m<sup>2</sup>) somit auf ca. 83 m<sup>2</sup> pro Einheit.

Die Wohnfläche wird ca. 134,40 m<sup>2</sup> zzgl. einer Nutzfläche von ca. 5,00 m<sup>2</sup> belaufen und sich auf insgesamt drei Geschosse verteilen. Die gesamte Wohn- u. Nutzfläche beträgt somit ca. 139,41 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offenem Küchenbereich. Auf Wunsch, können diese beiden Bereiche selbstverständlich durch eine Wand getrennt werden. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer sowie über ein Vollbad inkl. Badewanne, bodengleicher Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Im Spitzboden befindet sich ein weiterer gut nutzbarer Raum mit großer Dreiecksfensterfront sowie zwei zusätzlichen Abstellräumen.

Als Heizungsanlage sowie zur Warmwasserbereitung wird eine effiziente Luft-/ Wasser- / Wärmepumpe verbaut.

Die Erwärmung der einzelnen Räume im Erd- und Dachgeschoss erfolgt über eine Fußbodenheizung. Das Badezimmer im Dachgeschoss wird zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Es ist geplant, den Spitzboden mit einem Heizkörper mit Thermostatventil auszustatten. Hier behält sich der Verkäufer jedoch vor, den Spitzbodenbereich ebenfalls mit einer Fußbodenheizung auszustatten.

Alle Objekte erhalten eine moderne LUNOS Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Eine Visualisierung einer vergleichbaren Doppelhaushälfte (Wohnfläche ca. 111 m<sup>2</sup>) können Sie auf [www.wehrhahn-immobilien.de/bewegte-bilder](http://www.wehrhahn-immobilien.de/bewegte-bilder) einsehen.

Der Vertrieb erfolgt ebenfalls in Kooperation mit der Firma Wehrhahn Immobilien in 22941 Bargteheide.

## **Freibleibender Finanzierungsvorschlag:**

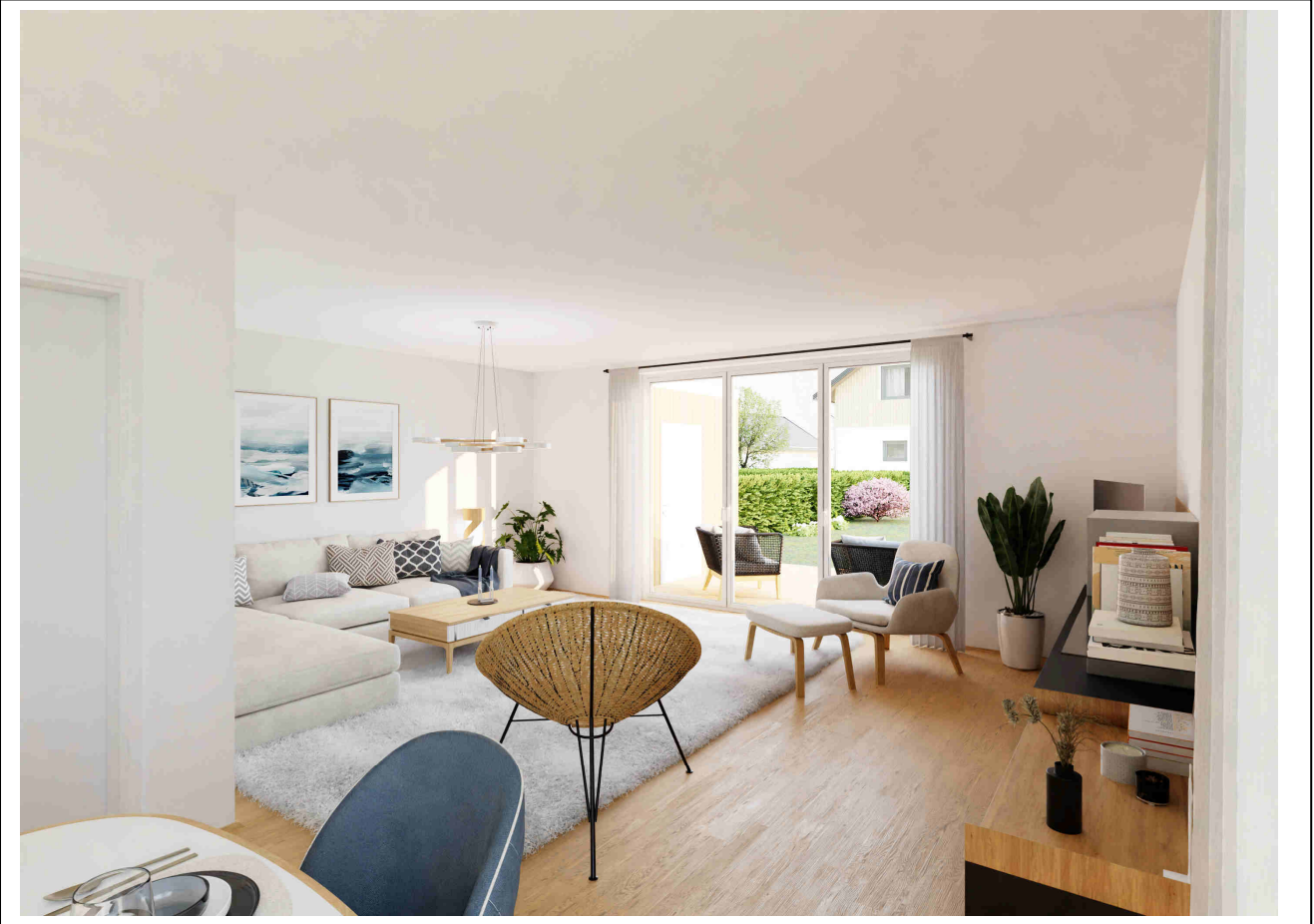
Die angebotene Immobilie bietet die Möglichkeit der Teilfinanzierung über die IB.SH. Im Anhang „meine BauFi“ dieses Exposés finden Sie zwei Finanzierungsvorschläge einer möglichen Finanzierung mit dem Stand 20.11.2023.

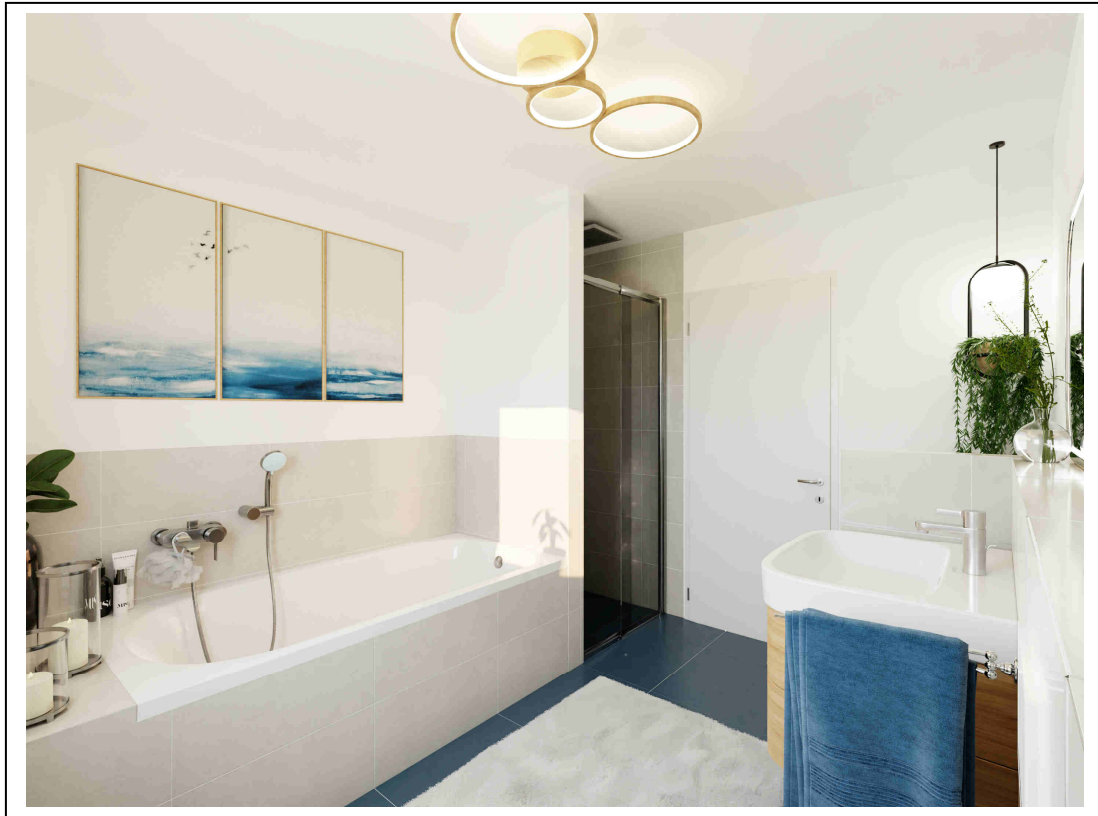
Diese beiden Vorschläge unterscheiden sich hauptsächlich in der Zinsbindung. Die Fördersumme für dieses Projekt beläuft sich auf € 150.000,00 und wird als zweites Darlehen betrachtet, das im Grundbuch nachrangig eingetragen wird. Diese Anordnung wirkt sich positiv auf die Zinsen des verbleibenden Darlehens aus, das in diesem Beispiel bei € 315.000,00 liegt, durch die Einbindung von entsprechendem Eigenkapital.

Die Kombination der beiden Kredite führt zu einer monatlichen Gesamtrate von € 1.878,50 bei einer Zinsbindung von zehn Jahren. Der Bauträger unterstützt Ihr Vorhaben zusätzlich, indem Ihnen eine Summe von € 10.206,00 über einen Zeitraum von drei Jahren schenken. Dadurch reduziert sich die monatliche Rate in den ersten drei Jahren auf € 1.595,00 gemäß dem betreffenden Beispiel.

Für weitere Fragen zwecks der Finanzierungsmöglichkeiten steht Ihnen der Kooperationspartner von der Firma Wehrhahn Immobilien e.K., Herr Bernd Kanter, gern zur Verfügung. Tel. 0451 – 582 45 00 oder per Mail [bernd.kanter@meinebauFi.de](mailto:bernd.kanter@meinebauFi.de)







**Baujahr /  
Fertigstellung**

Spätherbst 2024

**Energieträger:**

Strom

**Bedarfsausweis:**

18 kWh/(m<sup>2</sup>a), **KfW 55 Standard**

**Effizienzklasse:**

A+

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Friedhelm Kiesler

**Ankaufskosten:**

6,5% Grunderwerbssteuer und ca. 1,5% Notar- und Gerichtskosten, jeweils bezogen auf den Kaufpreis. Zahlbar allein vom Käufer.

**Maklercourtage:**

Ohne Maklercourtage

Der Vertrieb erfolgt in Kooperation mit der Firma  
Wehrhahn Immobilien e.K., Mittelweg 4a, 22941 Bargteheide

## Grundstücksgrößen und Kaufpreise der einzelnen Wohneinheiten

**Lütjenseer Str. 25 A  
WE 5** Grundstück: ca. 373,00 m<sup>2</sup> **grau** im Lageplan  
Wohn-/Nutzfläche ca. 139,41 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis: EUR 629.000,--**

**Lütjenseer Str. 25 B  
WE 6** Grundstück: ca. 269,00 m<sup>2</sup> **rosa** im Lageplan  
Wohn-/Nutzfläche: ca. 139,41 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis mit Eigenleistung: 499.000,--**

**Lütjenseer Str. 25 C  
WE 7** Grundstück: ca. 284,00 m<sup>2</sup> **lila** im Lageplan  
Wohn-/Nutzfläche: ca. 139,41 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis: EUR 579.000,--**

**Lütjenseer Str. 25 D  
WE 8** Grundstück: ca. 317,00 m<sup>2</sup> **blau** im Lageplan  
Wohn-/Nutzfläche: ca. 139,41 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis: EUR 619.000,--**

**Am Wischhof 1A  
WE 4** Grundstück: ca. 307,00 m<sup>2</sup> **rot** im Lageplan  
Wohn-/Nutzfläche: ca. 130,26 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis: EUR 659.000,--**

**Am Wischhof 1B  
WE 3** Grundstück: ca. 297,00 m<sup>2</sup> **grün-grau** im Lage-  
plan  
Wohn-/Nutzfläche: ca. 130,26 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis: EUR 599.000,--**

**Am Wischhof 1C  
WE 2** Grundstück: ca. 298,00 m<sup>2</sup> **gelb** im Lageplan  
Wohn-/Nutzfläche: ca. 130,26 m<sup>2</sup>  
**>> verkauft**  
**Kaufpreis: EUR 599.000,--**

**Am Wischhof 1D  
>> verkauft** Grundstück: ca. 350,00 m<sup>2</sup> **grün** im Lageplan  
Wohn-/Nutzfläche: ca. 130,26 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis: EUR 669.000,--**

Die Zahlung erfolgt gemäß der Makler- und  
Bauvertragsverordnung nach Baufortschritt.

Wohn- / Nutzfläche Haus 25A - 25D  
(WE 1 – WE4)

**AUFTEILUNG / Erdgeschoss**

Wohn-/Essbereich:	ca. 34,12 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 9,81 m <sup>2</sup>
Diele:	ca. 8,91 m <sup>2</sup>
WC:	ca. 1,86 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2):	ca. 13,28 m <sup>2</sup>

-----  
**GESAMT / EG** ca. **67,98 m<sup>2</sup>**

**AUFTEILUNG / Dachgeschoss**

Schlafzimmer:	ca. 16,40 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	ca. 12,06 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	ca. 10,01 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	ca. 8,40 m <sup>2</sup>
Flur:	ca. 4,86 m <sup>2</sup>

-----  
**GESAMT / DG** ca. **51,73 m<sup>2</sup>**

**AUFTEILUNG / Spitzboden**

Zimmer:	ca. 11,63 m <sup>2</sup>
Abst.:	ca. 1,53 m <sup>2</sup>
Abst.:	ca. 1,53 m <sup>2</sup>

-----  
**GESAMT / SB** ca. **14,69 m<sup>2</sup>**

**AUFTEILUNG / Nutzfläche**

Schuppen:	ca. 2,98 m <sup>2</sup>
HA/WP:	ca. 2,03 m <sup>2</sup>

-----  
**GESAMT / NFL.** ca. **5,01 m<sup>2</sup>**

**GESAMT  
WOHN-/NUTZFLÄCHE** ca. **139,41 m<sup>2</sup>**  
=====

Am Wischhof 1A + 1B  
(WE 3 + WE 4)

**AUFTEILUNG / Erdgeschoss**

Wohn-/Essbereich:	ca. 31,20 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 8,38 m <sup>2</sup>
Diele:	ca. 8,91 m <sup>2</sup>
WC:	ca. 1,86 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 13,88 m <sup>2</sup>

-----  
**GESAMT / EG** ca. **64,23 m<sup>2</sup>**

**AUFTEILUNG / Dachgeschoss**

Schlafzimmer:	ca. 15,28 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	ca. 10,43 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	ca. 10,01 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	ca. 7,24 m <sup>2</sup>
Flur:	ca. 4,86 m <sup>2</sup>

-----  
**GESAMT / DG** ca. **47,82 m<sup>2</sup>**

**AUFTEILUNG / Spitzboden**

Zimmer:	ca. 10,14 m <sup>2</sup>
Abst.:	ca. 1,53 m <sup>2</sup>
Abst.:	ca. 1,53 m <sup>2</sup>

-----  
**GESAMT / SB** ca. **13,20 m<sup>2</sup>**

**AUFTEILUNG / Nutzfläche**

Schuppen:	ca. 2,98 m <sup>2</sup>
HA/WP:	ca. 2,03 m <sup>2</sup>

-----  
**GESAMT / NFL.** ca. **5,01 m<sup>2</sup>**

**GESAMT  
WOHN-/NUTZFLÄCHE** ca. **130,26**  
=====



## Objektübersicht Neubauvorhaben Großensee

Adresse	Wohn- u. Nutzfläche	Gesamtgrundstück	davon Hausfläche	davon Gemeinschaftsfläche (1/8)	Farbe im Lageplan	Preis
Lütjenseer Str. 25 A	ca. 139,41 m <sup>2</sup>	ca. 455 m <sup>2</sup>	ca. 373 m <sup>2</sup>	ca. 82 m <sup>2</sup>	grau	€ 629.000,--
Lütjenseer Str. 25 B	ca. 139,41 m <sup>2</sup>	ca. 352 m <sup>2</sup>	ca. 269 m <sup>2</sup>	ca. 83 m <sup>2</sup> <b>Eigenleistung erforderlich</b>	rosa	€ 499.000,--
Lütjenseer Str. 25 C	ca. 139,41 m <sup>2</sup>	ca. 367 m <sup>2</sup>	ca. 284 m <sup>2</sup>	ca. 83 m <sup>2</sup>	lila	€ 579.000,--
Lütjenseer Str. 25 D	ca. 139,41 m <sup>2</sup>	ca. 399 m <sup>2</sup>	ca. 317 m <sup>2</sup>	ca. 82 m <sup>2</sup>	blau	€ 619.000,--
Am Wischhof 1 A	ca. 130,26 m <sup>2</sup>	ca. 389 m <sup>2</sup>	ca. 307 m <sup>2</sup>	ca. 82 m <sup>2</sup>	rot	€ 659.000,--
Am Wischhof 1 B	ca. 130,26 m <sup>2</sup>	ca. 380 m <sup>2</sup>	ca. 297 m <sup>2</sup>	ca. 83 m <sup>2</sup>	grün-grau	€ 599.000,--
Am Wischhof 1 C	ca. 130,26 m <sup>2</sup>	ca. 381 m <sup>2</sup>	ca. 298 m <sup>2</sup>	ca. 83 m <sup>2</sup>	gelb	VERKAUFT
Am Wischhof 1 D	ca. 130,26 m <sup>2</sup>	ca. 432 m <sup>2</sup>	ca. 350 m <sup>2</sup>	ca. 82 m <sup>2</sup>	grün	VERKAUFT

**Bauvorhaben:**

Neubau von 4 Doppelhäusern  
mit 16 Stellplätzen  
Lütjenseer Straße 25  
22946 Großensee  
Flurstücke 306 + 14/2

**Bauherr:**

Wehrhahn Projektgesellschaft mbH  
Markus Wehrhahn  
Mittelweg 4a  
22941 Bargteheide

**BAUANTRAG**

**Bauherr:**

Markus Wehrhahn

**Planung:**

Architekt T. Garde



**LP- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

M 1:500  
100-20/002 B  
April 2023

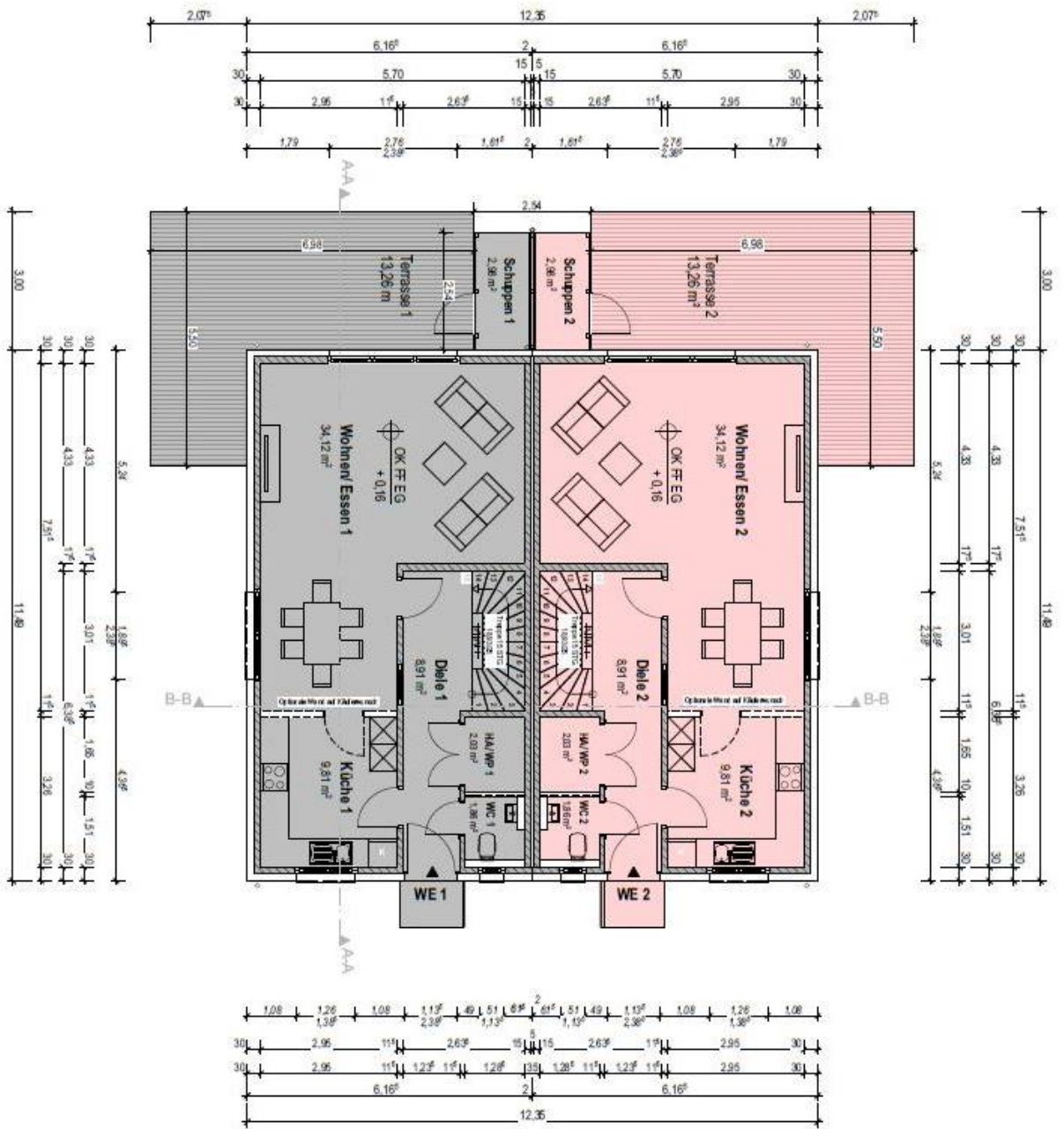


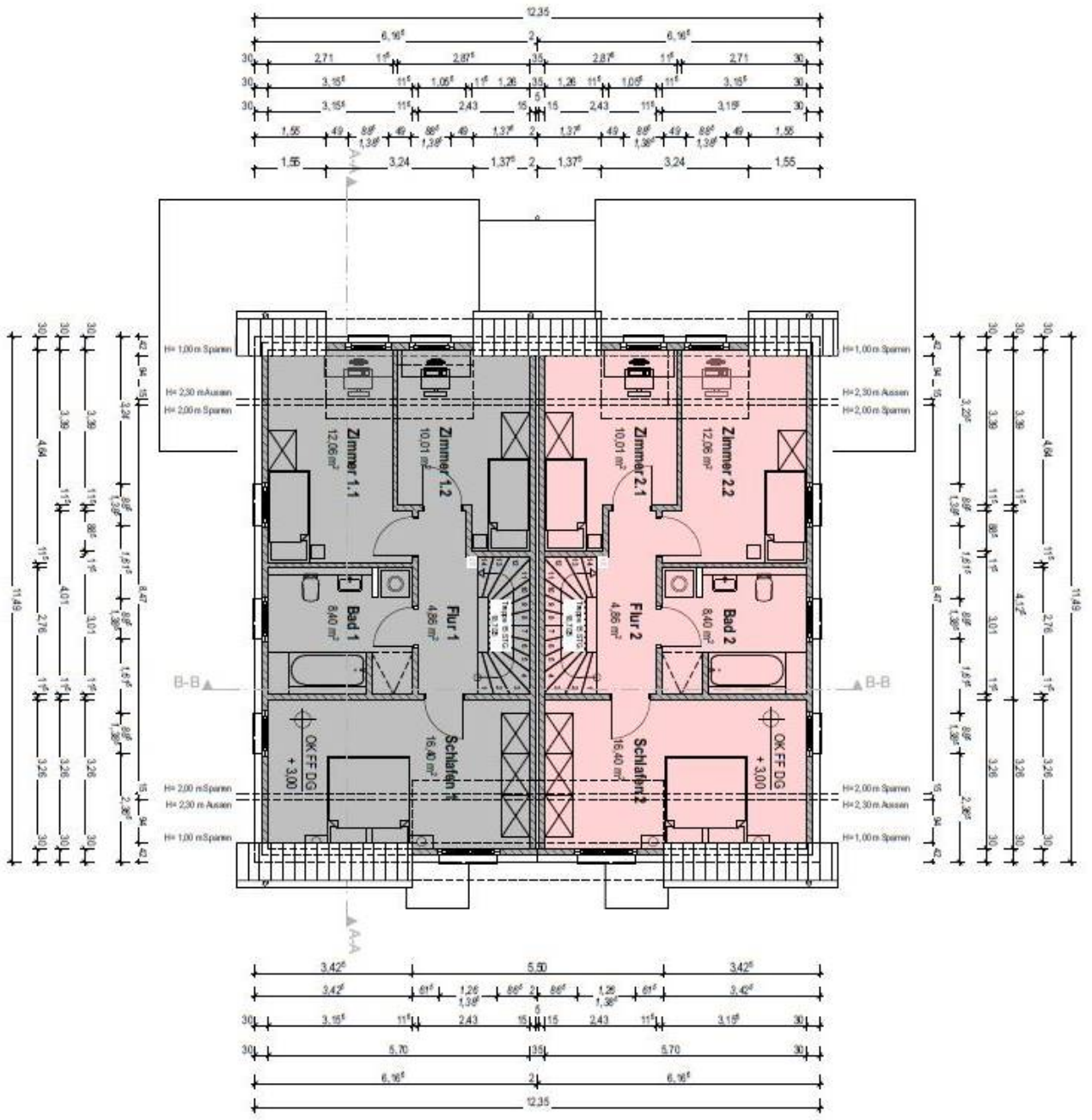
Mittelweg 4a  
22941 Bargteheide  
in Zusammenarbeit mit:

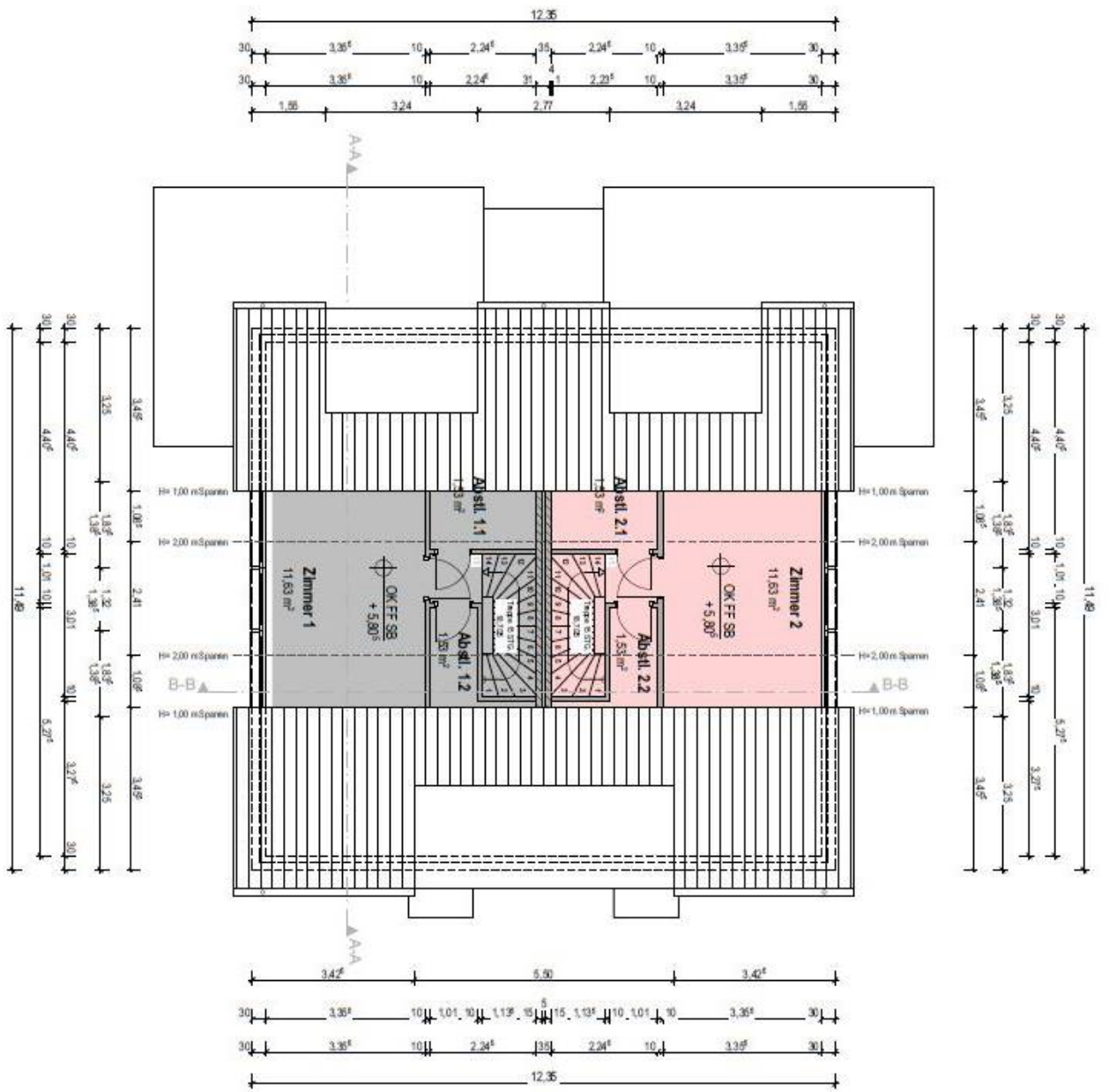
**ARCHITEKTEN**  
GARDE + SCHNABEL

KATENBARG 1  
22929 KOTHEL / LBG  
TEL: 04159/92595-0 www.garde-schnabel.de









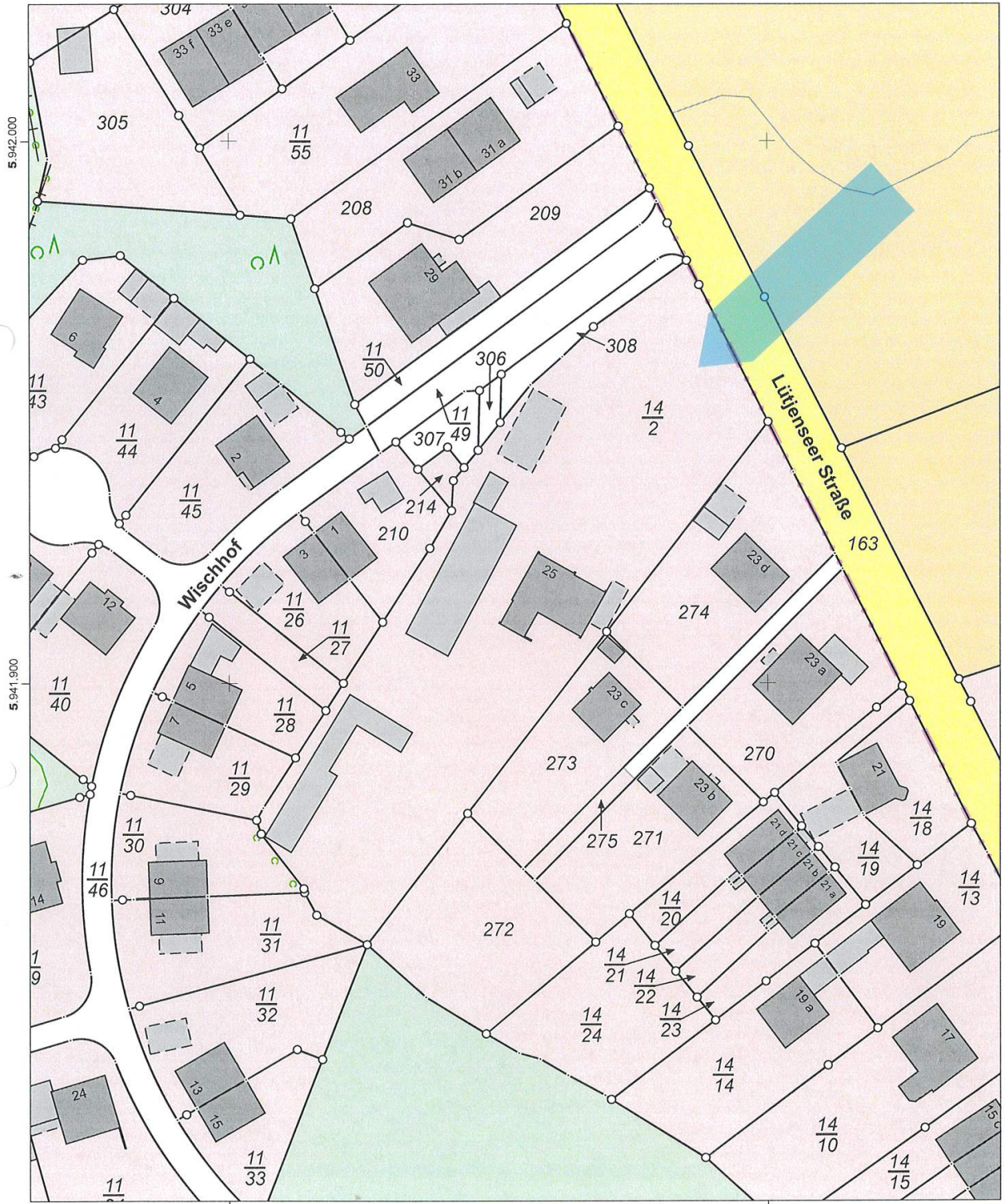
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.06.2022

Flurstück: 14/2  
Flur: 6  
Gemarkung: Großensee

Gemeinde: Großensee  
Kreis: Stormarn



32.588.500

32.588.600

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter



meineBaufi e.K. – Hinter d. Kirschkatzen 13-15 – 23560 Lübeck

Frau Ine Mustermann  
Herrn Paul Mustermann  
Musterbahn 11  
22946 Großensee

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Bernd Kanter  
Tel: 0451-5824500  
Mobil: 0174-1743129  
bernd.kanter@meineBaufi.de  
www.meineBaufi.de

**Unsere Anschrift**

meineBaufi e.K.  
Hinter d. Kirschkatzen 13-15  
23560 Lübeck

Datenschutzhinweise

**Vorgangsnummer**

HT4PTH

Lübeck, 20.11.2023

## Ihre Finanzierungsanfrage

Sehr geehrte Frau Mustermann, sehr geehrter Herr Mustermann,

den nachfolgenden Finanzierungsvorschlag habe ich für Sie zusammengestellt. Schauen Sie sich die Unterlagen bitte in Ruhe an.

Die Immobilienfinanzierung soll passend auf Ihre Wünsche zugeschnitten sein. Daher begleite ich Sie, bis die Finanzierung auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Wenn Sie sich für eine Finanzierung entschieden haben, leite ich alles Weitere für Sie in die Wege.

### UNSERE FINANZIERUNGSVORSCHLÄGE

#### Finanzierungsvorschlag 1

 **Sparda Baden-Württemberg**

3,60 % / 3,69 % Soll / Effektiv*	315.000 € Darlehenssumme	10 Jahre Zinsbindung	1.207,50 € Mtl. Rate
-------------------------------------	-----------------------------	-------------------------	-------------------------

\* Gebundener Sollzins / zzgl. Rate IB.SH gem. Anlage: + 671,25€ = 1.878,75€  
Effektiver Jahreszins (p.a.)

#### Finanzierungsvorschlag 2

 **Sparda Baden-Württemberg**

3,71 % / 3,79 % Soll / Effektiv*	315.000 € Darlehenssumme	15 Jahre Zinsbindung	1.236,38 € Mtl. Rate
-------------------------------------	-----------------------------	-------------------------	-------------------------

\* Gebundener Sollzins / zzgl. Rate IB.SH gem. Anlage: + 671,25€ = 1.907,63€  
Effektiver Jahreszins (p.a.)

Ich würde mich freuen, wenn Ihnen mein Finanzierungsvorschlag zusagt. Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o.g. Rufnummer jederzeit zur Verfügung.

meineBaufi e.K. Niederlassung Lübeck  
Inh. Bernd Kanter  
Amtsgericht Lübeck HRA 5022 HL

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Kanter



 UNSER BERATUNGSGESPRÄCH

 Unser Vorschlag basiert auf den folgenden Angaben:

<b>Ihr Vorhaben: Kauf (Neubau vom Bauträger) einer Doppelhaushälfte</b>		<b>Ihr eingesetztes Kapital</b>	
<b>Kaufpreis</b>	499.000 €	Bank- und Sparguthaben	99.415 €
Mobiliarkosten	8.000 €	Eigenleistungen	10.000 €
Sonstige Kosten	25.000 €		
Grunderwerbsteuer (6,50 %)	32.435 €		
Notargebühr (2 %)	9.980 €		
	<hr/>		<hr/>
	574.415 €		109.415 €
<b>Eingesetzte Finanzierungsbausteine</b>			
IB.SH Immo Effizienzhaus Öffentliches Darlehen - 150.000 €			
	<hr/>		
	<b>- 150.000 €</b>		

---> **Ihr benötigtes Darlehen: 315.000 €**

 Ihre Präferenzen:

Zinsbindung	Sie haben keine bestimmte Präferenz zur Zinsbindung.
Laufzeit	Sie haben keine bestimmte Präferenz zur Laufzeit des Darlehens.
Höhe der Rate	Sie wollen eine möglichst niedrige Rate.
Sondertilgung	Sie haben keine bestimmte Präferenz zu Sondertilgungen.
Tilgungssatzwechsel	Sie haben keine bestimmte Präferenz zu Tilgungssatzwechseln.
Bereitstellungszinsfreie Zeit	Sie haben sich zur bereitstellungszinsfreien Zeit noch nicht festgelegt.
Bestandteile der Finanzierung	Die Finanzierung kann Öffentliche Förderungen wie KfW als weitere Produkte enthalten.
Zeitlicher Rahmen	Sie haben noch keine konkrete Finanzierungssituation und möchten sich nur über einen Finanzierungsrahmen informieren.
Bestehende Girokonten	Sie nutzen Girokonten bei ..
Wechsel des Girokontos	Sie wünschen keine Veränderung der Girokonten.

## Finanzierungsvorschlag 1

### FINANZIERUNGSaufBAU

#### Sparda Baden-Württemberg

	Soll / Effektiv*	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Monatliche Rate
Annuitätendarlehen	3,60 % / 3,69 %	315.000 €	10 Jahre	1.207,50 €

→ **Mischzins\*\*:** 3,60 % / 3,69 %

**Ihre monatliche Zahlung: 1.207,50 €**

\* Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)

\*\* gewichteter Durchschnittszins der Finanzierungsbausteine

Der Finanzierungsvorschlag ist noch kein verbindliches Kreditangebot. Hierfür ist insbesondere eine Bonitätsprüfung durch den Darlehensgeber erforderlich. Sofern Ihnen der Finanzierungsvorschlag zusagt, müssen die für die Prüfung notwendigen Unterlagen bis zum Montag, den 27. November 2023 vorliegen.

### Erläuterungen zur ausgewählten Finanzierung:

Dieser Finanzierungsvorschlag entspricht unserer Empfehlung.

### FINANZIERUNGSDetails

Annuitätendarlehen über 315.000 €

#### Sparda Baden-Württemberg

Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)	3,60 % / 3,69 %
Rate (monatlich)	1.207,50 €
Tilgungssatz	1,00 %
Zinsbindung	10 Jahre
Restschuld am Ende der Zinsbindung	277.151,32 €
Kalk. Laufzeit (ca.)	43 Jahre
Nettodarlehensbetrag (Auszahlungsbetrag)	315.000 €
Bereitstellungs-Zins	12 Monate, ab dem 13. Monat 3 % jährlich
Auszahlungszeitpunkt	30.11.2023
Optionale Sondertilgung (p.a.)	5,00 %
Tilgungsbeginn	31.12.2023

#### Produktdetails

Zum Zwecke der Auszahlung der Darlehensvaluta richtet das Institut für den Darlehensnehmer ein kostenloses Baufinanzierungsverrechnungskonto ein. Nach Vollauszahlung wird dieses Verrechnungskonto wieder geschlossen. Die Darlehensraten werden nach Vollauszahlung per SEPA-Lastschriftmandat eingezogen. Bei einer grundbuchlichen Besicherung ab TEUR 600 auf einem Objekt und bei Beleihung von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) wird ein Objektwertgutachten erstellt. Kosten trägt die Bank.

## Finanzierungsvorschlag 2

### FINANZIERUNGSaufBAU

#### Sparda Baden-Württemberg

	Soll / Effektiv*	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Monatliche Rate
Annuitätendarlehen	3,71 % / 3,79 %	315.000 €	15 Jahre	1.236,38 €

→ **Mischzins\*\*:** 3,71 % / 3,79 %

\* Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)

**Ihre monatliche Zahlung: 1.236,38 €**

\*\* gewichteter Durchschnittszins der Finanzierungsbausteine

Der Finanzierungsvorschlag ist noch kein verbindliches Kreditangebot. Hierfür ist insbesondere eine Bonitätsprüfung durch den Darlehensgeber erforderlich. Sofern Ihnen der Finanzierungsvorschlag zusagt, müssen die für die Prüfung notwendigen Unterlagen bis zum Montag, den 27. November 2023 vorliegen.

### Erläuterungen zur ausgewählten Finanzierung:

Dieser Finanzierungsvorschlag entspricht unserer Empfehlung.

### FINANZIERUNGSDetails

Annuitätendarlehen über 315.000 €

#### Sparda Baden-Württemberg

Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)	3,71 % / 3,79 %
Rate (monatlich)	1.236,38 €
Tilgungssatz	1,00 %
Zinsbindung	15 Jahre
Restschuld am Ende der Zinsbindung	251.908,93 €
Kalk. Laufzeit (ca.)	42 Jahre
Nettodarlehensbetrag (Auszahlungsbetrag)	315.000 €
Bereitstellungs-Zins	12 Monate, ab dem 13. Monat 3 % jährlich
Auszahlungszeitpunkt	30.11.2023
Optionale Sondertilgung (p.a.)	5,00 %
Tilgungsbeginn	31.12.2023

#### Produktdetails

Zum Zwecke der Auszahlung der Darlehensvaluta richtet das Institut für den Darlehensnehmer ein kostenloses Baufinanzierungsverrechnungskonto ein. Nach Vollauszahlung wird dieses Verrechnungskonto wieder geschlossen. Die Darlehensraten werden nach Vollauszahlung per SEPA-Lastschriftmandat eingezogen. Bei einer grundbuchlichen Besicherung ab TEUR 600 auf einem Objekt und bei Beleihung von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) wird ein Objektwertgutachten erstellt. Kosten trägt die Bank.

ImmoEffizienzhaus – IB.SH Tableau 24/2023 vom 20.11.2023 (freibleibend)

Finanzierung max. 40% der Gesamtkosten, max. EUR 150.000  
 (Aufstockung um weitere EUR 50.000, wenn ein minderj. Kind im Haushalt oder KfW Effi 40 erreicht wird)

1% Tilgung

Ihr Darlehensbetrag:	150.000,00 €
Zugrunde liegende Laufzeit (Zinsbindung):	15 Jahre
Annuität (Zins plus Tilgung):	5,37 %
Zugrunde liegender Zinssatz:	4,37 %
Zugrunde liegender anfänglicher Tilgungssatz:	1,00 %
Höhe der monatlichen Raten (zwölf pro Jahr):	671,25 €

Restschuld nach 15 Jahren:	118.290,16 €
Tilgung nach 15 Jahren:	31.709,84 €
Gesamtlaufzeit bei gleichbleibendem Zinssatz:	38,50 Jahre

» Anschlussfinanzierung für 118.290,16 € berechnen



2% Tilgung

Ihr Darlehensbetrag:	150.000,00 €
Zugrunde liegende Laufzeit (Zinsbindung):	15 Jahre
Annuität (Zins plus Tilgung):	6,34 %
Zugrunde liegender Zinssatz:	4,34 %
Zugrunde liegender anfänglicher Tilgungssatz:	2,00 %
Höhe der monatlichen Raten (zwölf pro Jahr):	792,50 €

Restschuld nach 15 Jahren:	86.736,86 €
Tilgung nach 15 Jahren:	63.263,14 €
Gesamtlaufzeit bei gleichbleibendem Zinssatz:	26,58 Jahre

» Anschlussfinanzierung für 86.736,86 € berechnen

## Widerrufsbelehrung

**Ab 13. Juni 2014: Verbraucherwiderrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen – Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 21 Abs. 2 S. 2 EGBGB**

### 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 (Kiesler Immobilien e.K., Schaapkamp 1, 22927 Großhansdorf, 04102 / 63061, kiesler@kiesler-immobilien.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. 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 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.

---

### Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

ja       nein

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB).

ja       nein

---

(Ort / Datum)

Unterschrift