



Angaben zur Immobilie

Für Wohngourmets mit hohem Anspruch an Ästhetik und Qualität ist diese stilvolle und freistehende Stadtvilla entstanden. Harmonische Grundrisse und ausgedehnte Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes, angenehmes Raumklima. Die Haustechnik, die durchdachte Aufteilung und die Lage ermöglichen einen hohen Wohnkomfort.

Den Flurbereich im Erdgeschoss erreichen Sie bequem durch den repräsentativen Vordereingang. Diese Etage beherbergt den lichtverwöhnten Wohn- und Ess-Bereich mit Wintergarten und mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Des weiteren findet sich hier die Küche, das Treppenhaus und ein kleines Gäste-WC mit Tageslicht.

Das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Gästezimmer befinden sich im ersten Stockwerk. Des weiteren liegt hier das geräumige Badezimmer mit Tageslichtfenster, Wanne und Dusche, WC und Bidet. Der Dachboden bietet einen großen Raum, ein Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Waschbecken. Alternativ kann hier ein Arbeitsbereich eingerichtet werden. Der große und trockene Keller mit einen Waschkraum und mit der Haustechnik ergänzt das Platzangebot.

Das Erdgeschoss ist vom Eingangsbereich bis einschließlich Küche und Gäste-WC gefliest, im angrenzenden Wohnzimmer liegt Vollholz-Parkett. Ebenso ist das erste OG zu weiten Teilen mit Vollholz-Parkett ausgelegt. In einem Zimmer liegt Laminat und das Badezimmer ist gefliest. Im Dachboden ist ein Dielenboden verlegt.

Die klare Funktionalität in der Aufteilung und das sorgfältig durchdachte Gesamtkonzept ermöglichen Ihnen reichlich Platz zum Wohlfühlen. Hier sind ideale Voraussetzungen geschaffen für ein Zusammenleben von bis zu fünf Personen unter einem Dach. Alternativ eignet sich dieses Haus hervorragend auch für Selbständige und Freiberufler, die effektives Arbeiten und gemütliches Wohnen miteinander verbinden möchten.

Die durchdachte Architektur verbunden mit einer gutbürgerlichen Lage stellt hier auch hohe Anforderungen zufrieden. Genießen Sie weitere Annehmlichkeiten wie den Ausblick ins Grüne, den nahezu uneinsehbaren und sonnigen Garten mit Südausrichtung, die ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft und die gute Infrastruktur.

Sofern dieses Angebot in den Rahmen Ihrer Wünsche und Möglichkeiten passt, überzeugen wir Sie gern mit allen Details im Zuge einer persönlichen Besichtigung.

Technische Daten

Kaufpreis: ab 549.000 Euro

zzgl. Käufer-Courtage: 3,57 % des Kaufpreises (inkl. der gesetzlichen MwSt.)

- ▣ Objektart: freistehendes EFH
 - ▣ Gartenfläche: 420 m²
 - ▣ Wohnfläche: ca. 150 m²
 - ▣ Bodenrichtwert: 460 €/m²
 - ▣ Baujahr: 1928
 - ▣ Gaszentralheizung
 - ▣ Heizungsanlage (2013)
 - ▣ drei Schlafzimmer
 - ▣ Gäste-WC, 2 Bäder, Kamin
 - ▣ Garage, Stellplatz
 - ▣ elektrisches Garagentor
 - ▣ bezugsfrei nach Vereinbarung
 - ▣ voll unterkellert
 - ▣ anmutiger und sonniger
- Garten mit Gartenhaus

Kontakt

Bernhard Uhlenbruck

Telefon: 01573 - 4004 808

info@immo-uhlenbruck.de

Weitere Ausstattungsdetails

Insgesamt bietet diese charmante Stadthausvilla viele Möglichkeiten die eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Das charismatische Äußere und die wunderbare Raumaufteilung bieten viel Potential. Zum Grundstück gehören außerdem ein eingewachsener Garten in Südausrichtung mit Gartenhaus und einer geschützten Terrasse. Zur Straße hin befinden sich eine geräumige Garage sowie ein Stellplatz davor.

Letzte große Modernisierung mit kompletter Heizungsanlage einschließlich der Verrohrung, Umbau eines Zimmers in ein Badezimmer, Wintergarten als Zugang zum Garten, Dachbodenausbau Mitte bis Ende der 90er Jahre. Danach Renovierung und Umbau sowie der kompletten Neuanlage des Gartens zwischen den Jahren 2008 - 2011.

- Zustand: gepflegt, in Teilen renovierungsbedürftig
- Dach ausgebaut (renovierungsbedürftig), voll unterkellert
- alte Holzfenster
- Satellitenanschluss (Schüssel)
- Endenergieverbrauch 343 kWh/(m²·a) (inklusive Warmwasser-Aufbereitung)

Lagebeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einer idyllischen, naturnahen und bevorzugten Wohnlage zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf. Wird zudem Wert auf eine familien- und kinderfreundliche Umgebung gelegt, werden hier alle Wünsche erfüllt. Die verkehrsberuhigte Straße vor dem Haus wird nur von den Anwohnern befahren. Im gewachsenen Wohnumfeld mit gepflegten Wohnhäusern, Gärten und Vorgärten und viel Grün zwischen den Häusern fühlt man sich sofort willkommen und zu Hause. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage, unweit vom Stadtkern entfernt und damit gleichermaßen ruhig als auch gut an das öffentliche Leben angeschlossen. Mit dem PKW sind die Autobahnen A1 und A3 in wenigen Minuten erreicht, so dass eine gute Verkehrsanbindung an die gesamte Region besteht. Die ideale Infrastruktur wird durch den attraktiven Freizeitwert bereichert: Die unmittelbare, fast greifbare Nähe zur Wupper und im Besonderen zu den angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten ermöglicht es zu wandern, zu joggen, mit dem Rad zu fahren oder einfach spazieren zu gehen. Weitere, gepflegte Grünanlagen der Umgebung bieten Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Aktivitäten.

Dieses abwechslungsreiche Wohnumfeld bildet einen attraktiven Lebensstandort. Es verbindet Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf kurzen Wegen miteinander.

Wichtige Hinweise

Folgende AGB unseres Unternehmens sind zu beachten und Bestandteil jeglicher geschäftlichen Transaktion:

- Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die Firma Immo-Uhlenbruck GmbH (im Folgenden kurz „Immo-Uhlenbruck“ genannt).
- Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Gelangt durch eine von Empfänger zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der Immo-Uhlenbruck nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der bereits genannten Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.
- Ist die von der Immo-Uhlenbruck nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger des Angebotes bereits bekannt, erklärt er das der Immo-Uhlenbruck innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Sollten wir keine Rückäußerung erhalten, ist unser Nachweis als Erstnachweis vom Empfänger akzeptiert.
- Hinsichtlich des Objektes ist die Immo-Uhlenbruck auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.



STADTVILLA IN GUTBÜRGERLICHER LAGE

 **IMMO**
Uhlenbruck





STADTVILLA IN GUTBÜRGERLICHER LAGE

 **IMMO**
Uhlenbruck



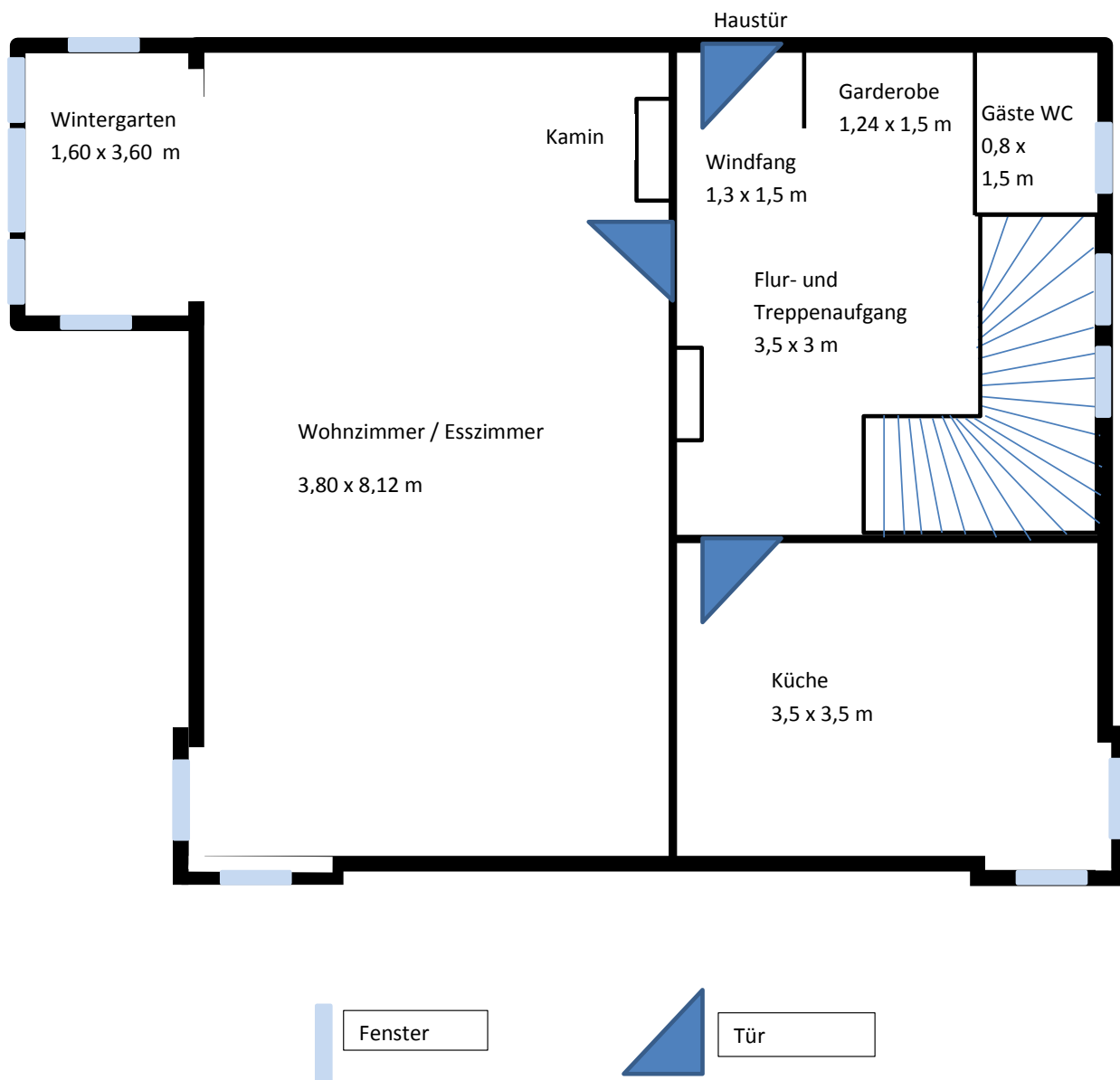


STADTVILLA IN GUTBÜRGERLICHER LAGE

 **IMMO**
Uhlenbruck







Grundriss-Erdgeschoss



Grundriss erstes OG

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind Grundlage des Maklervertrages geworden. Der Kunde hat die Einbeziehung dieser AGB in den Maklervertrag anerkannt und bestätigt, dass ihm ein Exemplar dieser AGB übergeben wurde oder er auf die Möglichkeit hingewiesen wurde, diese AGB hier über das Internet unter www.immo-uhlenbruck.de einzusehen.

1 § 1 GELTUNGSBEREICH

□ Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der Immo-Uhlenbruck GmbH, Hopscheider Weg 33 in 42555 Velbert („Immo-Uhlenbruck GmbH“ oder „wir“) und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

2 § 2 PROVISIONSRECHNUNG

□ Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der Immo-Uhlenbruck GmbH eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die Bankverbindungen der Immo-Uhlenbruck GmbH lauten wie folgt:
Stadtparkasse Düsseldorf
IBAN: DE35 3005 0110 1008 5431 16
Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

3 § 3 VERTRAULICHKEIT

□ Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

4 § 4 HAFTUNG

□ Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die Immo-Uhlenbruck GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

5 § 5 HINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

□ Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

6 § 6 GERICHTSSTAND/ANWENDBARES RECHT

□ Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Essen, bzw. Velbert. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

7 § 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

□ Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

8 § 7 COURTAGEPASSUS

□ Der Makler-Vertrag mit uns 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 für Verbraucher 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 3 % zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer, derzeit also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich 19 % Mehrwertsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Immo-Uhlenbruck GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.