



Angaben zur Immobilie

Dieses gut gepflegte und freistehende Dreifamilienhaus wurde umsichtig geplant und mit viel Liebe zum Detail errichtet. Der Grundriss überzeugt durch die durchdachte Aufteilung auf 2,5 separate Wohnebenen. Ein Kellerbereich bietet ausreichend Stauraum und zusätzlichen Platz für Ihre Hobbys.

Die Wohnebenen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss weisen eine großzügige Raumaufteilung auf. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet hier jeweils den gemütlichen Mittelpunkt eines harmonischen Familienlebens.

Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Tageslicht, ein Gäste-WC, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer sowie eine Winterterrasse und eine Außenterrasse. Von hier aus erreichen Sie bequem den Garten. Diese grüne, sehr ansprechend und pflegeleicht gestaltete Oase des großzügigen Grundstücks bietet ausreichend Platz für Freizeit, Entspannung und Familienfeiern. Hier verweilt man gerne.

Das Obergeschoss bietet mit insgesamt fünf Zimmern, einem Badezimmer und einem Balkon eine ähnliche Aufteilung wie das Erdgeschoss. Die kleine Wohnung im Souterrain verfügt über zwei Zimmer, einen Flur und ein Bad.

Die Böden bestehen aus Parkett, Feinsteinzeug, Fliesen und hochwertigem Laminat. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung mit einem Fassungsvermögen von 6.000 Litern. Auch darüber hinaus befindet sich das Haus in einem gepflegten Gesamtzustand. Zwei Garagen und mehrere Stellplätze stehen zur Verfügung.

Sofern diese Immobilie Ihren Wünschen und Möglichkeiten entspricht, überzeugen wir Sie gerne im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von weiteren Details.

Umfeld

Diese Immobilie befindet sich in einer beliebten und bevorzugten Lage in Bochum, in einer gewachsenen und familienfreundlichen Nachbarschaft. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser neueren Baujahres sowie durch viele Grünflächen geprägt. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen A40, A43 und A44 ist gegeben. Verschiedene Sport- und Grünanlagen im näheren Umfeld bieten gute Freizeitmöglichkeiten. Kostenlose Parkplätze stehen vor der Haustür in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Technische Daten

Kaufpreis: ab 510.000 Euro
zzgl. Käufer-Courtage: 3,57 % des Kaufpreises (inkl. der gesetzlichen MwSt.)

- ▣ Wohnfläche: ca. 310 m²
- ▣ Grundstücksfläche: 994 m²
- ▣ Bodenrichtwert: 400 €/m²
- ▣ Vorkaufsrecht für das Nachbargrundstück
- ▣ drei separate WE / Etagen
- ▣ Baujahr: 1975, Umbau: 1995
- ▣ Ölzentralheizung
- ▣ zwei Garagen, Stellplätze
- ▣ großer Garten, Wintergarten
- ▣ Terrasse und Balkon
- ▣ Kamine im EG und im 1. OG
- ▣ voll unterkellert
- ▣ Wasch- und Trockenraum
- ▣ sehr gepflegter Gesamtzustand
- ▣ freundliche und ruhige Nachbarschaft (Sackgasse)

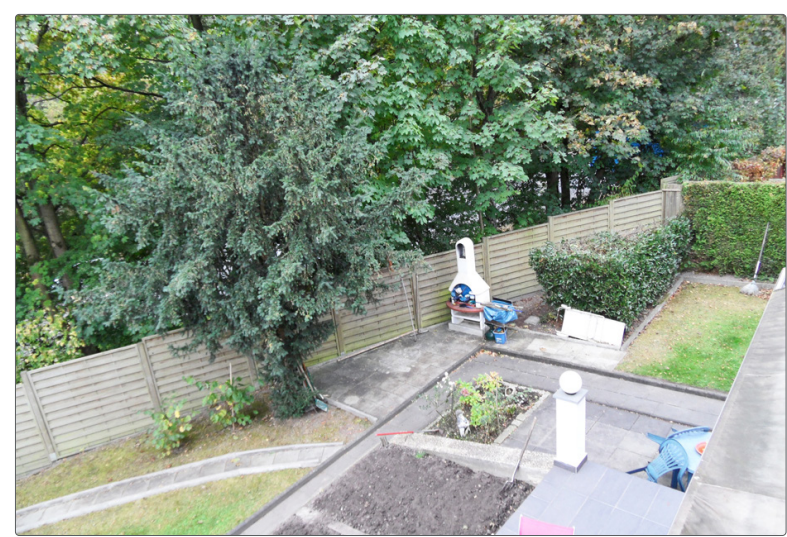
Kontakt

Bernhard Uhlenbruck
Telefon: 01573 - 4004 808
info@immo-uhlenbruck.de



GROSSZÜGIGES HAUS FÜR DREI GENERATIONEN





GROSSZÜGIGES HAUS FÜR DREI GENERATIONEN

 **IMMO**
Uhlenbruck







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

- 1. Diese AGB gelten für alle Maklerverträge und Maklerleistungen der Immo-Uhlenbruck GmbH, Hopscheider Weg 33, 42555 Velbert („Makler“, „wir“) gegenüber Kunden („Kunde“).
- 2. Verbraucher ist jede natürliche Person, die den Vertrag zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Vertragsschluss in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.
- 3. Diese AGB werden Bestandteil des Maklervertrags, sobald der Kunde sie bei Vertragsschluss erhält oder auf zumutbare Weise (z. B. Link/Anhang) zur Kenntnis nehmen kann und der Kunde die Geltung akzeptiert (z. B. Textformbestätigung).

2 § 2 MAKLERVERTRAG

- 1. Der Maklervertrag kommt zustande, wenn der Kunde unsere Maklertätigkeit in Textform (z. B. E-Mail) beauftragt oder ein von uns übersandtes Angebot (z. B. Suchauftrag/Exposé) in Textform bestätigt und wir tätig werden. Ein Maklervertrag kommt auch zustande, wenn der Kunde auf ein Online-Inserat/Exposé mit Provisionshinweis hin in Textform Informationen/Exposé anfordert (z. B. Anfrage über Immobilienportale/E-Mail) und wir daraufhin tätig werden.
- 2. Unsere Tätigkeit umfasst – je nach Auftrag – Nachweis (Benennung der Abschlussgelegenheit) und/oder Vermittlung (fördernde Einwirkung auf den Abschluss).
- 3. Wir sind berechtigt, auch für die jeweils andere Partei entgeltlich tätig zu werden (Doppeltätigkeit), soweit gesetzlich zulässig.

3 § 3 PROVISION

- 1. Ein Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Hauptvertrag zustande kommt (z. B. Kauf-, Miet-, Pacht-, Options-, Erbbaurechts- oder gesellschaftsrechtlicher Vertrag), der wirtschaftlich dem nachgewiesenen/vermittelten Geschäft gleichwertig entspricht.
- 2. Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrags fällig, sofern nicht abweichend in Textform vereinbart.
- 3. Höhe der Provision: Die konkrete Provisionshöhe und wer provisionspflichtig ist, ergibt sich aus der jeweiligen objektbezogenen Vereinbarung (Maklervertrag/Exposé/Provisionshinweis). Soweit Umsatzsteuer anfällt, wird diese zusätzlich in gesetzlicher Höhe berechnet; bei Steueränderungen ändert sich die Bruttogesamtbelastung entsprechend.
- 4. Teilung der Maklerkosten bei Verbrauchern (soweit anwendbar): Sofern gesetzliche Vorschriften zur Kostenverteilung (insb. bei Kauf von Wohnungen/Einfamilienhäusern mit Verbraucherbeteiligung) Anwendung finden, wird die Provision entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vereinbart und abgerechnet.
- 5. Der Kunde kann schuldbefreiend ausschließlich an uns leisten; Zahlungen an Dritte sind nur nach vorheriger Bestätigung in Textform durch uns schuldbefreiend. (Bankverbindung wie im Angebot/Rechnung.)
- 6. Der Kunde informiert uns unverzüglich in Textform über den Abschluss des Hauptvertrags und die wesentlichen Vertragsdaten.

4 § 4 OBJEKTINFOS

- 1. Objektangaben, Pläne, Berechnungen, Auskünfte etc. erhalten wir regelmäßig von Dritten (z. B. Eigentümer, Verwalter, Behörden). Wir geben diese Informationen im Auftrag weiter.
- 2. Kennt der Kunde die nachgewiesene Vertragsgelegenheit bereits (Vorkennntnis) oder erlangt er sie später, hat er uns dies unverzüglich in Textform mitzuteilen.
- 3. Der Kunde darf Unterlagen/Informationen nur für eigene Zwecke verwenden und ohne unsere vorherige Zustimmung nicht an Dritte weitergeben. Ausgenommen ist die Weitergabe an zur Abwicklung typischerweise eingeschaltete Stellen (z. B. Notar, finanzierende Bank, Rechts-/Steuerberater), soweit erforderlich. Der Provisionsanspruch entsteht bzw. bleibt bestehen, wenn der Hauptvertrag infolge unberechtigter Weitergabe unserer Informationen/Unterlagen an Dritte zustande kommt.
- 4. Verstößt der Kunde schuldhaft gegen die vorstehenden Pflichten und kommt dadurch ein Hauptvertrag ohne unsere Mitwirkung zustande, bleibt ein Provisionsanspruch nach Maßgabe der gesetzlichen Regeln/der objektbezogenen Vereinbarung unberührt; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben vorbehalten.

5 § 5 HAFTUNG

- 1. Wir haften unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- 2. Bei einfacher Fahrlässigkeit haften wir nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten); in diesem Fall ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.
- 3. Zwingende gesetzliche Haftung (z. B. nach Produkthaftungsgesetz) und Haftung aus ausdrücklich übernommenen Garantien bleiben unberührt.

6 § 6 DATENSCHUTZ

- 1. Es gelten unsere Datenschutzhinweise in der jeweils aktuellen Fassung (z. B. auf unserer Website). Soweit wir personenbezogene Daten im Rahmen der Maklertätigkeit verarbeiten, erfolgt dies auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen.

7 § 7 STREITBEILEGUNG

- 1. Wir sind nicht verpflichtet und grundsätzlich nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen (§ 36 VSBG).
- 2. Hinweis: Die frühere EU-Plattform zur Online-Streitbeilegung (ODR) ist seit 20.07.2025 eingestellt; ein entsprechender Link wird nicht mehr vorgehalten.

8 § 7 GERICHTSSTAND

- 1. Es gilt deutsches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
- 2. Ist der Kunde Kaufmann i. S. d. HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Velbert.
- 3. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.

9 § 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

- 1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gelten die gesetzlichen Vorschriften.