



Angaben zur Immobilie

Für Wohngourmets mit hohem Anspruch an Ästhetik und Qualität ist dieses stilvolle Reihenendhaus entstanden. Weitläufige Grundrisse und ausgedehnte Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes, angenehmes Raumklima. Die Haustechnik, die gehobene Ausstattung, sowie das sorgfältig ausgesuchte Mobiliar gewähren einen hohen Wohnkomfort. Das Mobiliar ist im Preis nicht inkludiert. Die vorliegenden Bildaufnahmen werden dieser Immobilie kaum gerecht.

Den repräsentativen Flurbereich im Erdgeschoss erreichen Sie bequem von der übergroßen Garage aus oder durch den Vordereingang. Diese Etage beherbergt einen Hauswirtschaftsraum und weitere Kellerräume, die wohnlich ausgebaut sind.

Der offen gehaltene und lichtverwöhnte Wohn-Koch-Ess-Bereich in der ersten Etage bietet großzügiges und einladendes Wohnraumflair für Ihr Familienzentrum. Die neue Küche und das neue Gäste-WC mit Tageslicht sind in einem eleganten und zeitlosen Design gehalten und bis ins kleinste Detail geplant. Vom Wohnzimmer aus erreicht man die Terrasse und den Garten.

Das Elternschlafzimmer und die zwei Kinderzimmer haben hohe Decken und befinden sich im ersten Stockwerk. Alternativ kann hier ein Arbeitsbereich eingerichtet werden. Die ruhige Nachbarschaft pflegt einen freundlichen Umgang miteinander.

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

Die durchdachte Architektur verbunden mit einer gehobenen Ausstattung stellt hier auch hohe Anforderungen zufrieden. Genießen Sie weitere Annehmlichkeiten wie den Ausblick ins Grüne, die ruhige und familienfreundliche Lage und die gute Infrastruktur.

Der Besitzübergang kann kurzfristig erfolgen. 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 334.000 Euro
zzgl. Käufer-Courtage: 3,57 % des Kaufpreises (inkl. der gesetzlichen MwSt.)

- Wohnfläche: ca. 103 qm
- Kellerfläche: ca. 38 qm
- Grundstück: ca. 209 qm
- Bodenrichtwert: 300 €/qm
- Fernwärmebeheizung
- hochwertig neu möbliert
- 5 Zimmer, Garten & Terrasse
- Hausgeld ges.: 230 €/Monat
- Gäste-WC, Wannenbad
- neues elektrisches Garagentor
- Garage in Übergröße
- neue Bäder und Heizkörper
- neuer Kamin, Einbauküche
- bezugsfrei nach Vereinbarung
- grundsolide Bausubstanz
- freundliche und ruhige Nachbarschaft

Kontakt

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

Weitere Ausstattungsdetails

Der Erwerber erhält eine exklusive und werthaltige Immobilie in gesuchter Lage. Umsichtig geplant und mit viel Liebe zum Detail errichtet, fügen sich alle Gebäudebestandteile harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses ein.

- repräsentativer Eintrittsbereich (Innen & Außen)
- hochwertige und strapazierfähige, keramische Bodenfliesen von Villeroy & Boch
- zum Teil neuwertige elektrische Rollläden, aufwändige Verputz-Ausführungen in allen Räumen
- neuwertige, gut ausgesuchte Einbauküche „Nobillia“ nach Maß, Geräte von AEG
- neuer Kaminofen im Wohnbereich (der Firma Haase), neuer Esszimmer-Tisch und Stühle der Firma Mobitec
- Sofa von Rolf Benz, ▪ Samsung-TV, Doppelbett von Hülsta, Badmöbel von Keuco, und weitere Möbelstücke
- Neuinstallation der Leitungen, Fliesen, Badewanne, im Jahr 2023, Dachinstallation von 2024
- Armaturen der Firma Grohe, Badewanne Kaldewei, Waschbecken Villeroy Boch
- Begrünungsstreifen zur Straßenseite, ▪ neuverlegter Rollrasen, neue Bepflanzung im Garten
- Terrasse ▪ Zentralheizung im Keller (Fernwärme, regelmäßig gewartet)
- großzügige Grünbereiche in fußläufiger Nähe

Lagebeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einer naturnahen und bevorzugten Wohnlage in der Gartenstadt Beckheide. Wenn man zudem Wert auf eine familien- und kinderfreundliche Umgebung legt, 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. Die Liegenschaft profitiert von der Nähe zur Innenstadt (fast 5 Minuten Autofahrt). Mit dem PKW sind die Autobahnen A2 und A42 in wenigen Minuten erreicht, so dass eine gute Verkehrsanbindung an die gesamte Region besteht. Die ideale Infrastruktur wird durch den attraktiven Freizeitwert bereichert. Über einen kleinen Fußweg kann man durch den Prosperpark spazieren gehen oder den Hund ausführen. Weitere gepflegte Grünanlagen des Umgebungs 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.



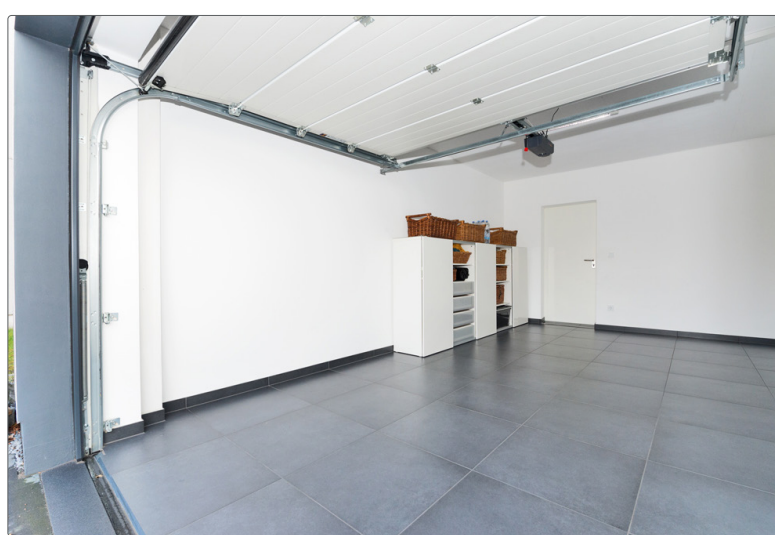
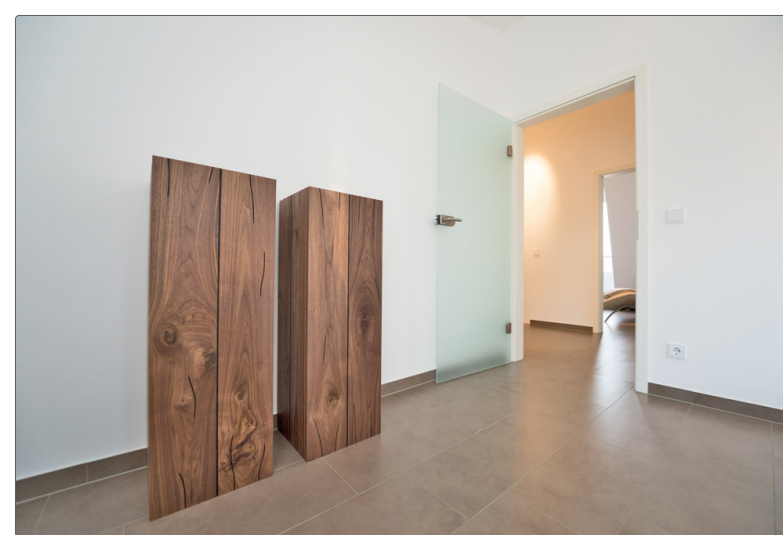
EXKLUSIVE AUSSTATTUNG · HOCHWERTIG MÖBLIERT





EXKLUSIVE AUSSTATTUNG · HOCHWERTIG MÖBLIERT





EXKLUSIVE AUSSTATTUNG · HOCHWERTIG MÖBLIERT

 **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.