



Angaben zur Immobilie

Dieses charmante Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Mieteinnahmen auf besonders überzeugende Weise. Auf einem 452 m² großen Grundstück bietet die Immobilie mit einer Gesamtfläche von ca. 340,65 m² ein Wohnkonzept, das sowohl Familien mit erhöhtem Platzbedarf als auch mehreren Generationen unter einem Dach ideale Perspektiven eröffnet.

Das Haupthaus mit acht Zimmern wird leergezogen an den Käufer übergeben und steht somit unmittelbar zur eigenen Nutzung bereit. Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch zwei unbefristet vermietete Einliegerwohnungen, die derzeit zusammen eine monatliche Kaltmiete von 1.200 € erzielen. Dadurch verbindet die Immobilie ein großzügiges Zuhause mit einem spürbaren wirtschaftlichen Mehrwert und schafft beste Voraussetzungen für Käufer, die Wohnen und finanzielle Entlastung sinnvoll miteinander verbinden möchten.

Das Haus präsentiert sich gepflegt und verfügt zugleich über weiteres Potenzial zur individuellen Veredelung. Gerade diese Verbindung aus solider Substanz, gewachsener Wohnqualität und persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten macht den besonderen Reiz dieser Immobilie aus. Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Haus mit Charakter zu erwerben und es Schritt für Schritt an die eigenen Vorstellungen und Ansprüche anzupassen.

Terrasse, Garten und gepflasterter Hof schaffen ein angenehmes und einladendes Wohnumfeld mit schönem Außenbezug. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden. Im Inneren verleihen Ausstattungsdetails wie Kamin, Einbauküche, Gäste-WC, Wendeltreppe und elektrische Rollläden dem Haus eine besondere Wohnatmosphäre. Die vollständige Unterkellerung sorgt darüber hinaus für zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und unterstreicht die Großzügigkeit des gesamten Raumangebots.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Verbindung aus sofort nutzbarer Wohnfläche und langfristiger Perspektive. Ob als klassisches Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus oder als durchdachte Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebensentwürfen auf bemerkenswert flexible Weise an und eröffnet damit Möglichkeiten, die heute gefragter sind denn je.

In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere Gewerke fortlaufend erneuert, darunter auch die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020. Damit bietet das Haus eine verlässliche Basis, auf der sich Wohnkomfort, Substanz und Zukunftsfähigkeit auf ansprechende Weise verbinden.

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 429.000 Euro

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

- Baujahr: 1961
- Wohnfläche: 340,65 m²
- drei separate Einheiten
- Kaufgrundstück: über 452 m²
- Bodenrichtwert: 325 €/m²
- Gaszentralheizung (2020)
(Brennwertkessel)
- Warmwasser über Solaranlage
- Terrassentür mit Schiebeanlage und Kippfunktion
- isolierverglaste Fenster
- 4 Tageslichtbäder, Gäste-WC
- Kamin & Grillplatz
- Garten, Vorgarten
- Sonnenterrasse (Süden)
- vollständig unterkellert
- hohe Energie-Effizienz
(75,8 kWh/(m²*a))

Kontakt

Bernhard Uhlenbruck

Telefon: 01573 - 4004 808

info@immo-uhlenbruck.de



HAUS FÜR GENERATIONEN MIT PERSPEKTIVE

 **IMMO**
Uhlenbruck





HAUS FÜR GENERATIONEN MIT PERSPEKTIVE

 **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 (Vorkenntnis) 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.