



Angaben zur Immobilie

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ein modernes Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehm ruhige Lage in Heiligenhaus-Benneken. Auf ca. 75 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles und einladendes Zuhause, das sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer eignet.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Parteien. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essecke und schafft eine freundliche Atmosphäre zum Wohlfühlen. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur Nutzung als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer sowie die separate Küche ergänzen den praktischen Grundriss. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet damit Komfort für den Alltag. Hochwertige Bodenbeläge, moderne 60 x 60-Fliesen, eine angenehme Fußbodenheizung sowie die umfassende Modernisierung im Jahr 2016 verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie ein Abstell- bzw. Vorratsraum. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein eigener Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab. Das Hausgeld beträgt derzeit 150 Euro monatlich.

Die stilvolle Ausstattung, die helle Wohnatmosphäre und der gepflegte Gesamtzustand machen diese Wohnung zu einem Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt. Besonders die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Balkon, Stellplatz und guter Erreichbarkeit bietet ein attraktives Gesamtpaket für komfortables Wohnen.

Auch die Lage überzeugt: Heiligenhaus bietet eine gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und Naherholungsflächen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Durch die Anbindung an die A3 und A44 sind auch Düsseldorf, Essen und Wuppertal bequem erreichbar.

Eine moderne, gepflegte Wohnung in ruhiger Lage – ideal für alle, die komfortables Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Technische Daten

Kaufpreis: ab 160.000 Euro
zzgl. Käufer-Courtage: 3,57 % des Kaufpreises (inkl. der gesetzlichen MwSt.)

- ▣ Wohnfläche: ca. 75 m²
- ▣ Nutzfläche: 20 m²
- ▣ Bodenrichtwert: 340 €/m²
- ▣ Hausgeld: 150 Euro mtl.
- ▣ Zimmer: 3
- ▣ Baujahr: 1995
- ▣ modernisiert: 2016
- ▣ Gaszentralheizung
- ▣ Fußbodenheizung
- ▣ Stellplatz
- ▣ Gartennutzung
- ▣ Terrasse und Balkon
- ▣ eigener Kellerraum
- ▣ Wasch- und Trockenraum
- ▣ sehr gepflegter Gesamtzustand
- ▣ freundliche und ruhige Eigentümergemeinschaft

Kontakt

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



CHARMANTES UND MODERNES WOHNEN IM GRÜNEN 







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.