



Angaben zur Immobilie

Für Wohngourmets mit Anspruch an Ästhetik und Wohnqualität ist diese stilvolle Eigentumswohnung entstanden. Weitläufige Grundrisse und ausgedehnte Fensterflächen der bodentiefen Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes, angenehmes Raumklima. Die Haustechnik und die gehobene Ausstattung gewähren einen hohen Wohnkomfort.

Vom repräsentativen Flurbereich aus erreichen Sie bequem alle Räume. Der offene und lichtverwöhnte Wohnbereich bietet ein großzügiges und einladendes Wohnraumflair. Das Schlafzimmer, die Kochnische und das moderne Badezimmer sind im eleganten und zeitlosen Design gehalten.

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 zwei Personen.

Das Gebäude und die Wohnung sind behinderten- und seniorengerecht ausgestattet. Über eine Rampe vor dem Haus und über den Aufzug gelangt man auch im Rollstuhl bequem in die Eigentumswohnung. Aufgrund der barrierefreien Bauart eignet sich diese Eigentumswohnung ebenso gut für eine ältere Dame oder einen älteren Herrn, die sich kleiner setzen, aber dennoch eigenständig und selbstständig leben möchten.

Je drei Wohneinheiten sind pro Etage durch eine zusätzliche Zwischentür separiert. Weiteren Stauraum bieten der große und trockene Abstellraum auf der gleichen Etage. Dieser Raum kann auch als Trockenraum genutzt werden, da hier ein Fenster vorhanden ist. Das Gebäude selbst verfügt über Gemeinschaftsräume wie einen Fahrradkeller sowie einen Waschraum. Die ruhige Hausgemeinschaft pflegt einen harmonischen, freundlichen und nachbarschaftlichen Umgang miteinander.

Die durchdachte Architektur verbunden mit einer gehobenen Ausstattung stellt hier auch hohe Anforderungen zufrieden. Genießen Sie weitere Annehmlichkeiten wie die ruhige Lage, die Grünfläche hinter dem Haus mit toller Aussicht und die gute Infrastruktur.

Der Besitzübergang kann gerne auch kurzfristig erfolgen. Sofern dieses Angebot in den Rahmen Ihrer Wünsche und Möglichkeiten passt, überzeugen wir Sie gerne mit allen Details im Zuge einer persönlichen Besichtigung.

Technische Daten

Kaufpreis: ab 150.000 Euro
zzgl. Käufer-Courtage: 3,57 % des Kaufpreises (inkl. der gesetzlichen MwSt.)

- ▣ Objektart: 1 Eigentumswohnung
- ▣ Wohnfläche: ca. 56 m²
- ▣ Hausgeld: 204 €/Monat
- ▣ Anzahl Wohnungen: 24
- ▣ Gebäudenutzfläche: 2.008 m²
- ▣ Bodenrichtwert: 340 €/m²
- ▣ Baujahr Gebäude: 2004
- ▣ Baujhr. Anlagentechnik: 2005
- ▣ Fußbodenheizung
- ▣ Energiewert: 72 kWh/(m²a)
- ▣ konventionelle Massivbauweise
- ▣ massive Klimaschutztür
- ▣ großer Balkon
- ▣ Abstellraum auf der Etage
- ▣ Waschraum / Fahrradraum

Kontakt

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



Lagebeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich sehr ruhiger Lage nahe der Langenberger Altstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreicht. Dazu Ärzte, Apotheken, Restaurants, Kirchen, Eisdielen, Friseurgeschäfte, die Bibliothek, das Bürgerhaus und andere städtische Einrichtungen, Banken, Bushaltestellen und der Bahnhof sind bequem fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Auch das weitere Umfeld gestaltet sich traumhaft naturnah und bietet viele Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Naherholungsgebiete, wie die Elfringhauser Schweiz, Burg Blankenstein in Hattingen oder der Baldeneysee sind nächstgelegen.

Sportliche Aktivitäten kommen nicht zu kurz. So befindet sich der Sportplatz Nizzatal in naher Umgebung und das Schwimmbad Nizzabad liegt nur wenige Minuten entfernt.

Auch Großstädte, wie Essen und Wuppertal und bald auch Düsseldorf sind mit dem Auto zügig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an das Autobahnnetz (A44/ A46/ A52/ A3/ 535) ist als sehr gut zu bezeichnen.

Velbert liegt ca. 30 Kilometer nordöstlich von Düsseldorf, 20 Kilometer südlich von Essen und 15 Kilometer nordwestlich von Wuppertal auf der linken Seite der Ruhr. Die Einwohnerzahl beträgt aktuell ca. 90.000 Einwohner.





MODERNE ETW IN VELBERT-LANGENBERG

 **IMMO**
Uhlenbruck





MODERNE ETW IN VELBERT-LANGENBERG







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:
Stadtsparkasse 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, gewährter 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.