



Angaben zur Immobilie

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

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

Die klare Funktionalität der Aufteilung und das sorgfältig durchdachte Gesamtkonzept ermöglichen Ihnen reichlich Platz zum Wohlfühlen. Hier wurden ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Zusammenleben von bis zu zwei Personen geschaffen.

Das Gebäude und die Wohnung sind behinderten- und seniorengerecht ausgestattet. Über eine Rampe vor dem Haus sowie über den Aufzug gelangt man auch mit dem Rollstuhl bequem in die Eigentumswohnung. Aufgrund der barrierearmen Bauweise 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 bietet 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 in Verbindung mit einer gehobenen Ausstattung erfüllt auch hohe Ansprüche. Genießen Sie weitere Annehmlichkeiten wie die ruhige Lage, die Grünfläche hinter dem Haus mit schöner 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: Eigentumswohnung
- ▣ Wohnfläche: ca. 60 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
- ▣ Gartennutzung
- ▣ 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 angenehm ruhiger Lage, nur wenige Schritte von der Langenberger Altstadt entfernt.

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

Auch das weitere Umfeld präsentiert sich traumhaft naturnah und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Naherholungsgebiete wie die Elfringhauser Schweiz, die Burg Blankenstein in Hattingen oder der Baldeneysee liegen in gut erreichbarer Nähe.

Sportliche Aktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Der Sportplatz Nizzatal befindet sich in naher Umgebung, das Schwimmbad Nizzabad ist nur wenige Minuten entfernt.

Auch Großstädte wie Essen, Wuppertal und Düsseldorf sind mit dem Auto zügig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Autobahnnetz (A44/A46/A52/A3/A535) 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

- 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.