



Angaben zur Immobilie

Für Wohngourmets mit hohem Anspruch an Ästhetik und Qualität ist diese stilvolle und freistehende Stadtvilla entstanden. Harmonische Grundrisse und ausgedehnte Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes, angenehmes Raumklima. Die Haustechnik, die durchdachte Aufteilung und die Lage ermöglichen einen hohen Wohnkomfort.

Den Flurbereich im Erdgeschoss erreichen Sie bequem durch den repräsentativen Vordereingang. Diese Etage beherbergt den lichtverwöhnten Wohn- und Ess-Bereich mit Wintergarten und mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Des weiteren findet sich hier die Küche, das Treppenhaus und ein kleines Gäste-WC mit Tageslicht.

Das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Gästezimmer befinden sich im ersten Stockwerk. Des weiteren liegt hier das geräumige Badezimmer mit Tageslichtfenster, Wanne und Dusche, WC und Bidet. Der Dachboden bietet einen großen Raum, ein Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Waschbecken. Alternativ kann hier ein Arbeitsbereich eingerichtet werden. Der große und trockene Keller mit einen Waschraum und mit der Haustechnik ergänzt das Platzangebot.

Das Erdgeschoss ist vom Eingangsbereich bis einschließlich Küche und Gäste-WC gefliest, im angrenzenden Wohnzimmer liegt Vollholz-Parkett. Ebenso ist das erste OG zu weiten Teilen mit Vollholz-Parkett ausgelegt. In einem Zimmer liegt Laminat und das Badezimmer ist gefliest. Im Dachboden ist ein Dielenboden verlegt.

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 fünf Personen unter einem Dach. Alternativ eignet sich dieses Haus hervorragend auch für Selbständige und Freiberufler, die effektives Arbeiten und gemütliches Wohnen miteinander verbinden möchten.

Die durchdachte Architektur verbunden mit einer gutbürgerlichen Lage stellt hier auch hohe Anforderungen zufrieden. Genießen Sie weitere Annehmlichkeiten wie den Ausblick ins Grüne, den nahezu uneinsehbaren und sonnigen Garten mit Südausrichtung, die ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft und die gute Infrastruktur.

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 549.000 Euro

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

- ▣ Objektart: freistehendes EFH
 - ▣ Gartenfläche: 420 m²
 - ▣ Wohnfläche: ca. 150 m²
 - ▣ Bodenrichtwert: 460 €/m²
 - ▣ Baujahr: 1928
 - ▣ Gaszentralheizung
 - ▣ Heizungsanlage (2013)
 - ▣ drei Schlafzimmer
 - ▣ Gäste-WC, 2 Bäder, Kamin
 - ▣ Garage, Stellplatz
 - ▣ elektrisches Garagentor
 - ▣ bezugsfrei nach Vereinbarung
 - ▣ voll unterkellert
 - ▣ anmutiger und sonniger
- Garten mit Gartenhaus

Kontakt

Bernhard Uhlenbruck

Telefon: 01573 - 4004 808

info@immo-uhlenbruck.de

Weitere Ausstattungsdetails

Insgesamt bietet diese charmante Stadthausvilla viele Möglichkeiten die eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Das charismatische Äußere und die wunderbare Raumaufteilung bieten viel Potential. Zum Grundstück gehören außerdem ein eingewachsener Garten in Südausrichtung mit Gartenhaus und einer geschützten Terrasse. Zur Straße hin befinden sich eine geräumige Garage sowie ein Stellplatz davor.

Letzte große Modernisierung mit kompletter Heizungsanlage einschließlich der Verrohrung, Umbau eines Zimmers in ein Badezimmer, Wintergarten als Zugang zum Garten, Dachbodenausbau Mitte bis Ende der 90er Jahre. Danach Renovierung und Umbau sowie der kompletten Neuanlage des Gartens zwischen den Jahren 2008 - 2011.

- Zustand: gepflegt, in Teilen renovierungsbedürftig
- Dach ausgebaut (renovierungsbedürftig), voll unterkellert
- alte Holzfenster
- Satellitenanschluss (Schüssel)
- Endenergieverbrauch 343 kWh/(m²·a) (inklusive Warmwasser-Aufbereitung)

Lagebeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einer idyllischen, naturnahen und bevorzugten Wohnlage zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf. Wird zudem Wert auf eine familien- und kinderfreundliche Umgebung gelegt, 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. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage, unweit vom Stadtkern entfernt und damit gleichermaßen ruhig als auch gut an das öffentliche Leben angeschlossen. Mit dem PKW sind die Autobahnen A1 und A3 in wenigen Minuten erreicht, so dass eine gute Verkehrsanbindung an die gesamte Region besteht. Die ideale Infrastruktur wird durch den attraktiven Freizeitwert bereichert: Die unmittelbare, fast greifbare Nähe zur Wupper und im Besonderen zu den angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten ermöglicht es zu wandern, zu joggen, mit dem Rad zu fahren oder einfach spazieren zu gehen. Weitere, gepflegte Grünanlagen der Umgebung 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.



STADTVILLA IN GUTBÜRGERLICHER LAGE





STADTVILLA IN GUTBÜRGERLICHER LAGE

 **IMMO**
Uhlenbruck



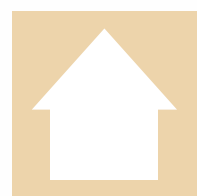


STADTVILLA IN GUTBÜRGERLICHER LAGE

 **IMMO**
Uhlenbruck

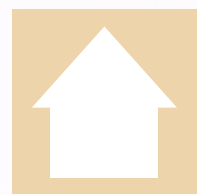






IMMO

U h l e n b r u c k



IMMO

U h l e n b r u c k

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.