



Angaben zur Immobilie

Sie suchen das Besondere? Für Wohngourmets mit hohem Anspruch an Ästhetik und Qualität ist dieses stilvolle und lichtverwöhnte Familiendomizil entstanden.

Das Gebäude besticht durch sein klares und elegantes Erscheinungsbild. Weitläufige durchdachte Grundrisse und ausgedehnte Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes, angenehmes Raumklima. Die Haustechnik und die gehobene Ausstattung gewährleisten einen hohen Wohnkomfort.

Großzügig konzipiert bietet Ihnen diese Doppelhaushälfte über rund 183 qm an Wohnfläche, die sich vorteilhaft auf drei Ebenen verteilt und Ihrer Familie reichlich Platz zum Wohlfühlen ermöglicht. Die ansprechende Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen auch für ein Zusammenleben zweier Generationen unter einem Dach. Alternativ eignet sich das Haus hervorragend auch für Selbständige und Freiberufler, die Arbeiten und gemütliches Wohnen miteinander verbinden wollen.

Ein offener und freundlicher Wohn-Koch-Ess-Bereich im Erdgeschoss bietet mit bodentiefen Fenstern ein großzügiges und einladendes Wohnraumflair für Ihr Familienzentrum. Von hier aus haben Sie direkten Zugang auf den großen Garten mit Terrasse, Grillterrasse mit Sichtschutzbepflanzung. Ein repräsentativer Eingangsbereich, der Treppenaufgang, der stillvoll nach oben führt und ein hochwertiges Gäste-WC runden das Raumangebot des Erdgeschosses ab.

Im ersten Obergeschoß finden sich ein offenes Arbeitszimmer, ein Elternschlafzimmer sowie ein Elternbad im eleganten und zeitlosen Design. Das voll ausgebaute Dachgeschoss beherbergt ein lichterfülltes Atelier, ein Studiozimmer (Büro / Freizeit / Gäste) und ein Tageslichtbad. Es lassen sich hier vielfältige Nutzungsvorhaben realisieren.

Weiteren Stauraum bietet der Spitzboden, sowie der wohnlich ausgebaute Keller. Hier finden Sie ebenfalls einen Wirtschaftsraum und die Haustechnik. Die geräumige Garage befindet sich neben dem Haus und kann sowohl von der Straße als auch vom Garten aus begangen werden.

Die durchdachte Architektur verbunden mit einer gehobenen Ausstattung stellt hier auch hohe Anforderungen zufrieden. Genießen Sie weitere Annehmlichkeiten wie den Ausblick ins Grüne, die gepflegte Nachbarschaft, die familienfreundliche Lage 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 575.000 Euro

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

- Baujahr: 2005
- Gas-Zentralheizung
- Kaufgrundstück: über 300 m²
- Wohnfläche: rund 183 m²
- inkl. hochwertige Einbauküche (Nobilis mit Siemens Geräten, Neupreis 14.000 €)
- Grohe-Armaturen
- Panzerglas-Fenster
- Terrassentür mit Schiebeanlage und Kippfunktion
- isolierverglaste Aluminiumfenster mit innenliegenden Sprossen
- 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC
- Einzelgarage und Stellplatz
- Terrasse, Garten
- vollständig unterkellert
- gehobene Ausstattung
- hohe Energie-Effizienz (72,7 kWh/(m² a))

Kontakt

Bernhard Uhlenbruck

Telefon: 01573 - 4004 808

info@immo-uhlenbruck.de



Lagebeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einer naturnahen und bevorzugten Wohnlage. Wenn man zudem Wert auf eine familien- und kinderfreundliche Umgebung legt, werden hier alle Wünsche erfüllt. Die verkehrsberuhigte Sackgasse 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.

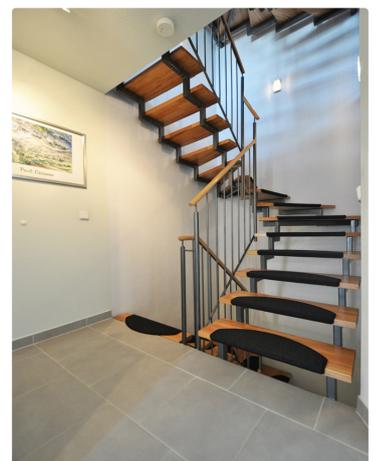
Die Liegenschaft profitiert von der Nähe zu einem kleinen Familienzentrum, einem Einkaufszentrum mit Geschäften, Ärzten, 1 Grundschule, 4 Kindergärten und eine Jugendfreizeitstätte. Kirchen: katholisch, evangelisch und serbisch-kroatisch. Ganz in der Nähe entstand der große Baumarkt OBI und mehrere große Supermärkte.

Mit dem PKW sind die Autobahnen A44 und A52 in wenigen Minuten erreicht, so dass eine gute Verkehrsanbindung an die gesamte Region besteht. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und S-Bahn) sind fußläufig gut erreichbar. Gute Lage zum Flughafen Düsseldorf und dem Messegelände.

Die ideale Infrastruktur wird durch den attraktiven Freizeitwert bereichert. Durch die Wälder des nördlich gelegenen Forstbusches kann man entspannt spazieren gehen oder den Hund ausführen. Die gepflegten Grünanlagen des grünen Sees in Ratingen bieten weitere Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Aktivitäten. Im Lichtenbroicher Baggersee haben Sie zudem die Möglichkeit zu angeln. Konzerte, Eishockey und sonstige Aufführungen finden im direkt benachbarten ISS Dom in Düsseldorf-Rath statt.

Dieses abwechslungsreiche Wohnumfeld bildet einen attraktiven Lebensstandort. Es verbindet Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf kurzen Wegen miteinander.

Lichtenbroich liegt im Norden von Düsseldorf und grenzt im Westen an den Flughafen und im Osten an Ratingen. Nördlich von Lichtenbroich liegen die kreisfreie Stadt Duisburg sowie der Stadtteil Ratingen-Tiefenbroich. Im Osten befindet sich Ratingen-West. Im Süden schließt sich Düsseldorf-Unterrath an. Westlich liegt der Düsseldorfer Flughafen, der dem Stadtteil Lohausen angehört. Lichtenbroich kann man gut und gerne als „jungen“ Stadtteil von Düsseldorf bezeichnen, denn dieser Stadtteil gilt gerade bei jungen Familien als beliebtes Zuzugsgebiet. Mit rund 32 Prozent liegt die Anzahl an Familien weit über dem Düsseldorfer Schnitt.





DER TRAUM EINER JEDEN FAMILIE 

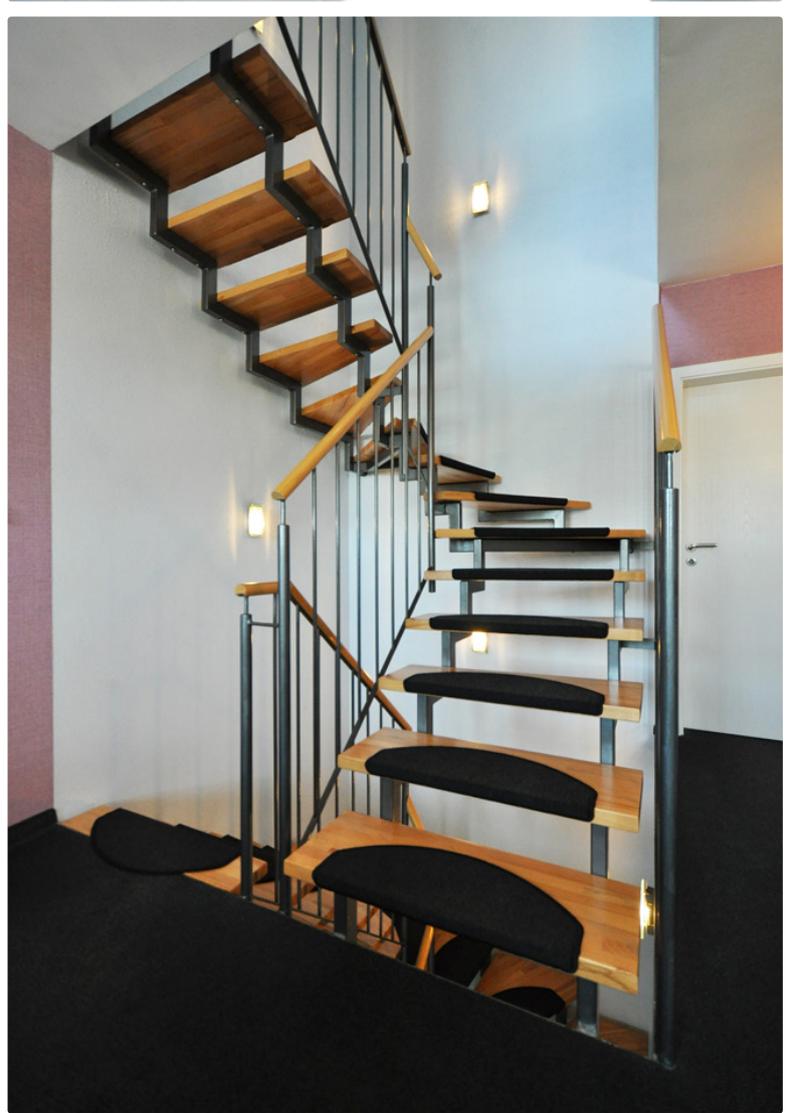
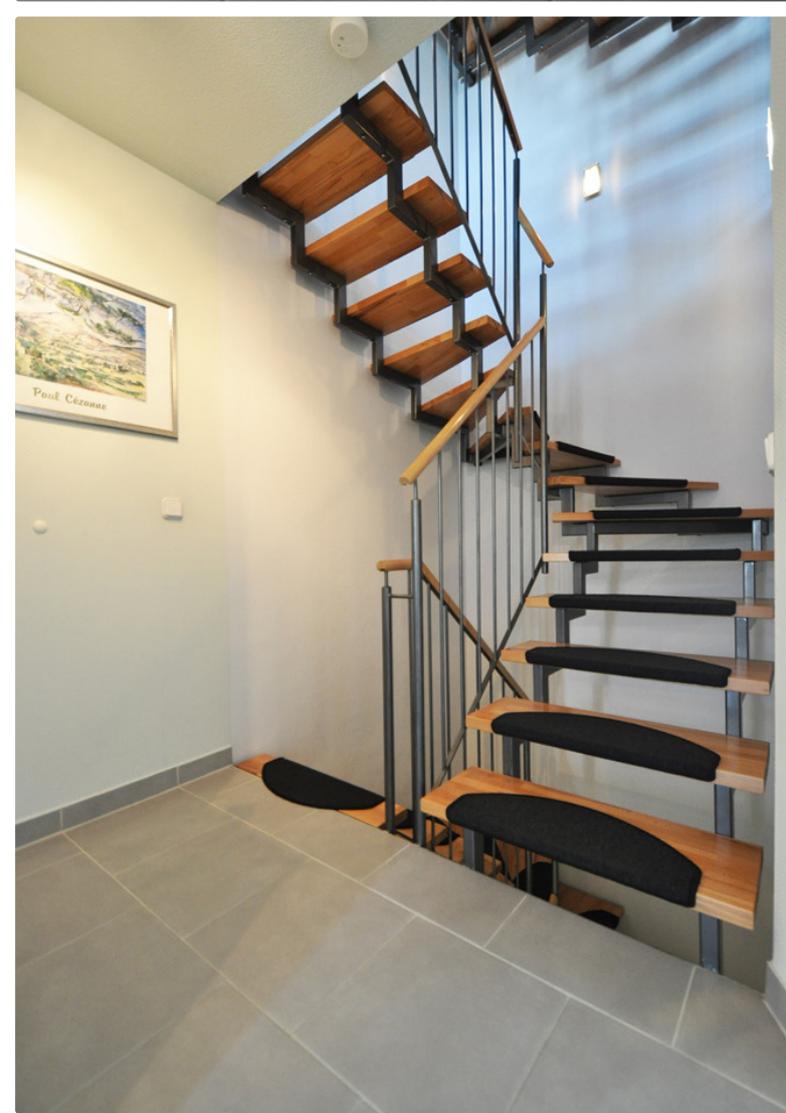




DER TRAUM EINER JEDEN FAMILIE

 **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

□ 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.