



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.

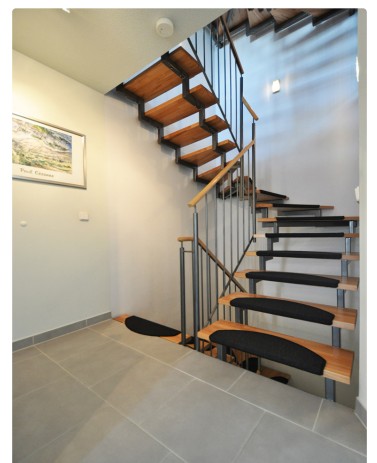
Die Liegenschaft profitiert von der Nähe zu einem kleinen Familienzentrum, einem Einkaufszentrum mit Geschäften, Ärzten, 1 Grundschule, 4 Kindergärten und eine Jugendfreizeitstätte. Kirchen: katholisch, evangelisch und serbisch-kroatisch. Ganz in der Nähe entstand der große Baumarkt OBI und mehrere große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

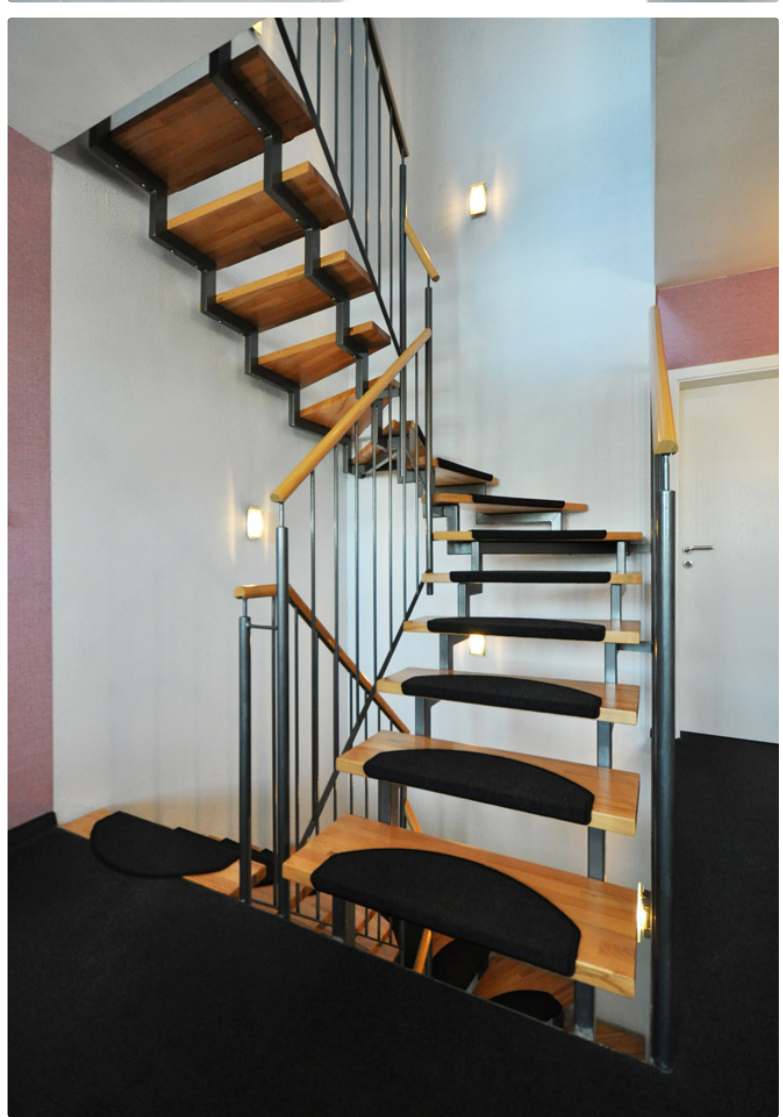




DER TRAUM EINER JEDEN FAMILIE

 **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

- 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.