

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

40625 DÜSSELDORF

IN GRÜNER UND GEWACHSENER LAGE



DIE LAGE

Das Herz schlägt in Gerresheim - vielleicht sogar ein Stück vom Herzen der ganzen Stadt. Denn Gerresheim hat eine weit zurück reichende Geschichte. Das wird im historischen Zentrum am Gerricusplatz, der als ein besonders schönes Beispiel historischer Plätze in Düsseldorf gilt, deutlich. Dort steht die 1236 geweihte Stiftskirche St. Margareta. Sie ist eine der am besten erhaltenen Kirchen der Stauerzeit. Der Ortskern mit dem mittelalterlichen Flair und die vielen Altbauten, die Kriege und Stadtumbau unbeschadet überstanden haben, berichten von einer Zeit, da Gerresheim Zentrum eines ländlichen Bezirks im ansteigenden Hügelland der Hauptterrasse des Rheins war.

So verfügt der Stadtteil über die hervorragende Infrastruktur. Gerresheim steht aber auch für ein Stück Industriegeschichte. Aus ganz Europa kamen die Arbeiter, um bei der Gerresheimer Glashütte, der "Hött", zu arbeiten. Sie sprachen gar einen eigenen Dialekt, das "Hötter Platt". Heute stehen die Arbeiterwohnungen unter Denkmalschutz.

Die Bushaltestellen (730) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in ca. 10 Minuten in der Innenstadt. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Sportzentrum, befinden sich im Umkreis von ca. 2 km.



OBJEKTLAGE



OBJEKTDATEN

Bebauung freistehendes Einfamilienhaus mit Garage

Grundstücksgröße ca. 634,00 m²

Baujahr 1938 (saniert 1986 - 1989)

1 Untergeschoss	ca.	38,83 m ²
Anteil Souterrain	ca.	9,35 m ²
1 Hauptgeschoss	ca.	56,06 m ²
1 Obergeschoss	ca.	48,29 m ²

Wohnfläche ca. 113,70 m²

Nebenfläche ca. 101,19 m² (u.a. Untergeschoss, Terrassen zu 3/4, Garage, Gartenhaus, Hausflure...)

Gesamtfläche ca. 214,89 m²

Versorgung HET-Elektro (Speicherwärme), Wasser, Abwasser, TK

Nebenkosten Euro 330,00 p.m

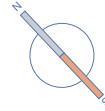
(u.a. Heizung, Versicherung, Grundsteuer, Wasser, Awista...)

Endenergiebedarf 135,0 kWh (m²-a) mit WW E-E-Klasse "E"

Primärenergiebedarf 196,2 kWh (m²-a)



GRUNDRISS SOUTERRAIN - UNTERGESCHOSS

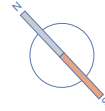


**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Arbeiten	11,39
Küche	14,60
Hobby	11,39
Hauswirtschaft	10,80
Summe UG	48,18



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS (IST)



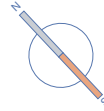
**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Flur	5,40
Bad	4,20
Wohnzimmer	25,60
Schlafzimmer	14,07
Balkon	6,15
Terrasse	25,00

Summe HG 80,42



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS (ALTERNATIV)



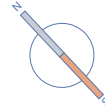
**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Flur	5,40
Bad	4,20
Küche	15,87
Wohnzimmer	23,80
Balkon	6,15
Terrasse	25,00

Summe HG 80,42



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



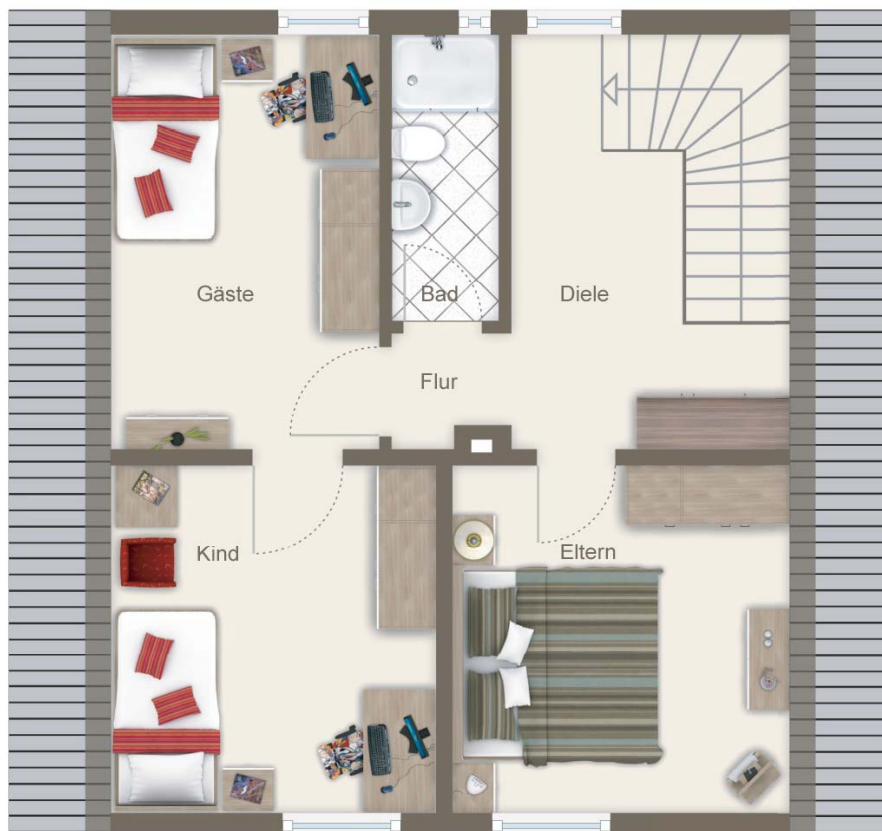
**Flächen im
Obergeschoss in ca. m²**

Diele/Flur	9,21
Bad	4,00
Eltern	12,10
Kind	12,17
Gäste	10,81

Summe OG 48,29

(Ausgebauter Spitzboden)

Fläche ca. 15,00
(hierzu liegt uns leider kein Grundriss vor)



FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

40625 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem 1938 errichteten und freistehenden Einfamilienhaus erwerben Sie Eigentum in einer sehr familienfreundlichen Lage mit gewachsenen Siedlungscharakter auf einem nur noch selten anzutreffenden Grundstück mit über ca. 634,00 m² unmittelbar an der Düssel von Düsseldorf-Gerresheim gelegen

Das Haus wurde 1986-1988 im Zuge der Aufteilungsveränderung vollständig saniert und modernisiert und umgebaut. Bis 2014 erfolgten weitere Modernisierungen und Renovierungen.

Dieses Haus ist ideal für Sie, wenn Sie Raum für sich, Ihre Familie und Gästen bieten und Ihre individuelle Note einbringen möchten.

Auf der Hauptebene befinden sich derzeit das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sowie das Wannenbad. Wir haben Ihnen ein Beispiel für die Zusammenlegung dieser Ebene in eine alternative Gestaltung des Wohn-, Koch- und Essbereiches auf Seite 4 dieses Kurzexposés vorgestellt. Diese lässt sich mit überschaubarem Aufwand realisieren.

Das Untergeschoss (Souterrain) ist vollständig ausgebaut. Hier befindet sich die Küche mit direktem Austritt auf die überdachte "Wohl fühl - Terrasse" und in den sehr gepflegten zweiten Gartenbereich mit Außenpool. Sollte es das Wetter einmal nicht so gut zum Verweilen im Garten meinen, sorgen die beiden Heizkamine im Souterrain und auf der Hauptebene für eine behagliche Atmosphäre.

Das Obergeschoss erreichen Sie über die Treppenföhrung des Hausflures. Hier befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Duschbad. Zusätzlichen Stauraum erfahren Sie im ausgebauten Dachspitz auf ca. 15,00 m².

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder. Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein Gartenhaus mit reichlich Platz für das Gartenequipment. Für Parkkomfort sorgen die Garage und der Pkw-Vorstellplatz.

Fazit: Mit diesem freistehenden Einfamilienhaus erwerben Sie eine Wohnimmobilie in einem sehr gepflegten und substanzuell sehr guten Zustand. Die Wärmeversorgung, mit derzeit elektrischen Speicherheizungen, kann im Übrigen auch auf Gas umgestellt werden. Die entsprechenden Versorgungsleitungen liegen auf der Straße an.

AUSBLICKE



HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieses Hauses kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft. Alterswertminderungen und Modernisierungen wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Kaufpreis Euro 635.000,00

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages aufgrund unseres Nachweises und/oder unsere Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 3,57 %), bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns erbringt. Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in dieser Liegenschaft sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet. Sofern von diesem Angebot von dritter Seite mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird, ist von Ihnen die gesamte Provision in Höhe von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu zahlen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

imovate - BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING, Inhaber: Stephan Böttcher

Unsere Nachweis- und Vermittlungsleistungen liegen die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde: Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit Sorgfalt und in unparteiischer Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Usancen unter Einhaltung der Ständeregeln unseres Berufsstandes

§ 1

Für den Nachweis und/oder die Vermittlung von Vertragsgelegenheiten können wir – soweit nicht anderweitig vereinbart – von den Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) in NRW jeweils eine Provision in Höhe von 3 %, zzgl. jeweils gültiger Mehrwertsteuer verlangen.

- a) Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Eigentumswohnungen:
In Nordrhein-Westfalen 3 %, zzgl. jeweils gültiger Mehrwertsteuer (vom Käufer und Verkäufer) vom vertraglich vereinbarten Gesamtpreis. In Hamburg und Schleswig-Holstein 5,25 %, in Berlin 6,00 %, zzgl. jeweils gültiger Mehrwertsteuer (vom Käufer) vom vertraglich vereinbarten Gesamtpreis.
- b) Bei Projekten / Werklieferungsverträgen / GU-Generalübernehmerverträgen o.ä.: 3% des Gesamtprojekt-/ vertragswertes.
- c) Erbbaurechte: 3 % vom Grundstückswert und etwa bestehender Aufbauten. Die Fälligkeit der Provision tritt hier mit dem Tag der Wirksamkeit des Vertrages ein.
- d) Vorkaufsrechte: berechnet vom Verkehrswert des Objektes: 1 %.

§ 2

Bei Vermietungen und Verpachtungen können wir – soweit nicht anderweitig vereinbart – vom Auftraggeber/Auftragnehmer eine Provision in nachstehend aufgeführter Höhe zzgl. jeweils gültiger Mehrwertsteuer verlangen:

- a) Bei Mietverträgen über Wohnraum beträgt die Maklerprovision 2,3 Monatsmieten.
- b) Bei sonstigen Mietverträgen ohne feste Vertragsdauer oder mit einer vereinbarten Vertragsdauer von bis zu 5 Jahren beträgt die Maklerprovision 3 Monatsmieten, zzgl. Nebenkosten.
- c) Bei sonstigen Mietverträgen mit einer Vertragsdauer von über 5 Jahren berechnet sich die Maklerprovision nach der jeweils sich ergebenden Vertragssumme, bezogen auf die vereinbarte Laufzeit des Mietvertrages, höchstens jedoch aus der 10-Jahres-Mietsumme: 3 %, mindestens jedoch 3 Monatsmieten, zzgl. Nebenkosten.
- d) Wird dem Mieter eine Option auf Verlängerung des Mietvertrages eingeräumt, so wird die Verlängerungszeit in die Vertragslaufzeit eingerechnet: 3 % der Mietsumme von Vertrags- und Optionszeitraum, mindestens jedoch 3 Monatsmieten, zzgl. Nebenkosten.

Zur Mietsumme gehören alle vertraglich vereinbarten geldwerten Zuwendungen, nicht aber die Mehrwertsteuer.

§ 3

Ist dem Auftraggeber ein Angebot bereits bekannt, so hat er dies unverzüglich, längstens jedoch innerhalb einer Woche nach Erhalt, schriftlich unter Angabe der Quelle anzuzeigen. Verstöße gegen diese Verpflichtung berechtigen uns zur Geltendmachung von Schadensersatz.

§ 4

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung bzw. aufgrund unseres Nachweises ein Hauptvertrag zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt.

- a) Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag (z.B. durch Eintritt einer auflösenden Bedingung, nachträglicher Unmöglichkeit, Kündigung, Aufhebungsvereinbarung oder Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts)nachträglich entfällt.
- b) Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Hauptvertrages zu einem späteren Termin oder zu anderen Bedingungen erfolgt, sofern sich der wirtschaftliche Erfolg des von uns vermittelten und des tatsächlich abgeschlossenen Hauptvertrages decken.
- c) Nimmt ein Interessent direkte Verhandlungen mit dem Auftraggeber auf, ohne auf unsere Vermittlungstätigkeit zu verweisen, so hat der Auftraggeber uns hiervon in Kenntnis zu setzen.

§ 5

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6

- a) Ein uns erteilter Alleinauftrag begründet für den Auftraggeber und uns ein besonderes Treueverhältnis. Dem gemäß sind direkt an den Auftraggeber heranretrende Interessenten unter Bezugnahme auf das bestehende Auftragsverhältnis stets und ausschließlich an uns zu verweisen. Insofern enthält sich der Auftraggeber der eigenen Abschlussstätigkeit.
- b) Jeder Alleinauftrag ist nur für eine festzulegende Frist erteilt; diese beträgt längstens 2 Jahre. Die Kündigungsfrist für beide Seiten beträgt 3 Monate zum vereinbarten Vertragsende. Wird der Vertrag nicht gekündigt, so verlängert er sich um jeweils ein weiteres Jahr.
- c) Wird ein Auftrag durch den Auftraggeber vorzeitig gekündigt, ohne dass der Abschluss eines Vertrages vermittelt werden konnte und/oder vorzeitig durch den Auftraggeber beendet und/oder sollten Einschränkungen die den Verkauf betreffen, durch den Auftraggeber auferlegt werden, so sind die uns bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Kosten, zzgl. der z.Zt. gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%, zu erstatten.

§ 7

Wird der Hauptvertrag abgeschlossen, so hat der Auftraggeber uns auf Verlangen die Vertragspartei bekannt zu geben.

§ 8

Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden.

§ 9

Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Sofern er dies unterlässt, haben wir Anspruch auf Ersatz derjenigen Auslagen und Aufwendungen, die uns im Zusammenhang mit der weiteren Vertragserfüllung noch entstehen.

§ 10

Wir haben Anspruch auf Maklerprovision, wenn anstelle des von uns angebotenen Geschäfts ein Ersatzgeschäft zustande kommt, das in seinem wirtschaftlichen Erfolg an die Stelle des ursprünglich bezweckten Geschäfts tritt.

§ 11

Unsere Angebote erfolgen unter der Voraussetzung, dass der Empfänger das angebotene Objekt selbst erwerben oder nutzen will. Sie sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe unserer Angebote an Dritte, auch Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung zulässig. Andernfalls haftet der Auftraggeber – unbeschadet eines weiteren Schadensersatzanspruchs – im Falle des Vertragsschlusses durch den Dritten auf die entgangene Provision.

§ 12

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Objektanbieter erteilten Auskünfte; hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadensersatzansprüche des Auftraggebers – auch außervertraglicher Art - sind im Falle einer fahrlässigen Pflichtverletzung durch uns oder unsere Erfüllungsgehilfen ausgeschlossen, es sei denn, dass die Verletzung eine Pflicht betrifft, die für die Erreichung des Vertragszweckes von wesentlicher Bedeutung ist (Kardinalpflicht) oder kraft Gesetzes zwingend gehaftet wird, so z.B. bei der Haftung für die Übernahme einer Garantie oder der Haftung für die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit eingetreten ist.

§ 13

- a) Alle Abweichungen oder Ergänzungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind schriftlich zu vereinbaren. Auch Kündigungen des Maklervertrages bedürfen der Schriftform.
- b) Sollten Teile unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- c) Bei Maklerverträgen mit Vollkaufleuten ist Düsseldorf Erfüllungsort und Gerichtsstand.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (imovate BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING, Herrn Stephan Böttcher, Gänsestraße 34 in 40593 Düsseldorf (postalisch oder via E-Mail: stephan.boettcher@imovate.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

In Briefform an: imovate BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING, Herrn Stephan Böttcher, Gänsestraße 34 in 40593 Düsseldorf

oder via E-Mail: stephan.boettcher@imovate.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/ erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

Name, Vorname

Straße Hausnummer

PLZ Ort

Herrn
Stephan Böttcher
Imovate
BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING
Gänsestraße 34
40593 Düsseldorf

**Sofortige Tätigkeitsaufnahme der Firma imovate Stephan Böttcher
BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING**

Sehr geehrter Herr Böttcher,

ich/wir bin/sind einverstanden und verlange/n ausdrücklich, dass Sie vor Ende der
Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit beginnen.

Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein/unser
Widerrufsrecht verliere/n.

Ort, Datum

Unterschrift/en