

IN BESTER LAGE VON URDENBACH



DIE LAGE URDENBACH

"Das Dorf mit Herz" ist nicht nur landschaftlich sehr reizvoll, sondern auch eine der attraktivsten Wohnlagen von Düsseldorf. Hier in Urdenbach wurde Landwirtschaft zur Landschaftspflege. Durch einen Wechsel im Flussverlauf des Rheins im 14. Jahrhundert bildete sich die Urdenbacher Kämpe heraus, eine Auenlandschaft mit ganz eigenem Charme, die Naturfreunde auch von weit her anlockt auch wegen der vielen denkmalgeschützten Gebäude. Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 621,00 m² großen Grundstück und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben. Der Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist ein reiner Anwohnerweg.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und ist sehr idyllisch gelegen. Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, (Bushaltestelle u.a. 730) sind nur ein paar Schritte von der Liegenschaft entfernt. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, hat sehr gute und vor allem kurze Anbindungen zur BAB 59 und zur Innenstadt.



OBJEKTLAGÉ

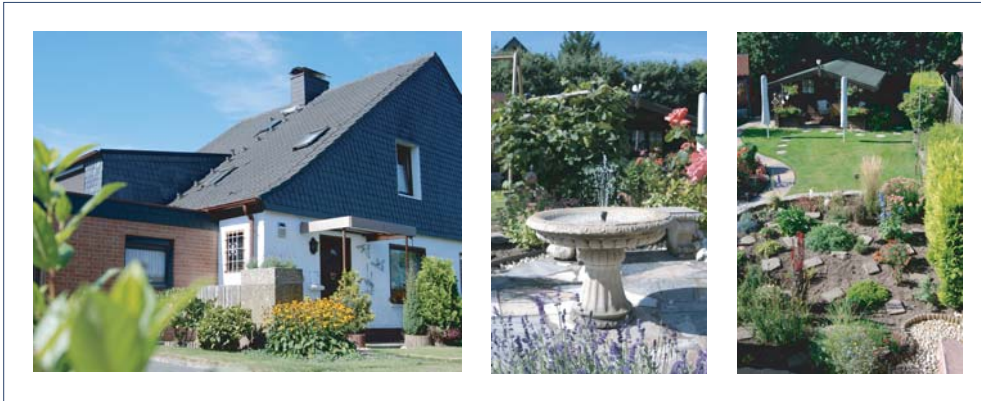


OBJEKTDATEN

Bebauung	Doppelhaushälfte teilunterkellert, Einzelgarage	
Baujahr	1937 (1989 Um- und Erweiterungsbau)	
	1 Untergeschoss	ca. 28,71 m ²
	1 Hauptgeschoss	ca. 72,23 m ²
	1 Dachgeschoss	ca. 37,82 m ²
Wohnfläche	ca. 110,05 m ²	
Nebenfläche	ca. 101,91 m ² (UG, Garage, Terrasse)	
Gesamtfläche	ca. 211,96 m²	
Versorgung	Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Kabel-TV	
Heizungsanlage	Gaszentral 1991, Warmwasser über EDE	
Endenergiebedarf	229,8 kWh (m ² -a) mit WW E-E-Klasse "G" 264, kWh (m ² -a) Primärenergiebedarf	
Nebenkosten	Euro 170,00 p.m.	
	(u.a. Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser, Gas)	

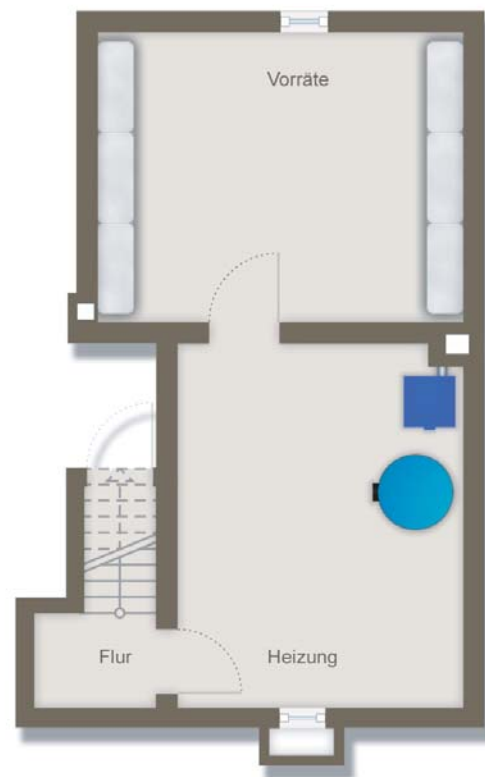
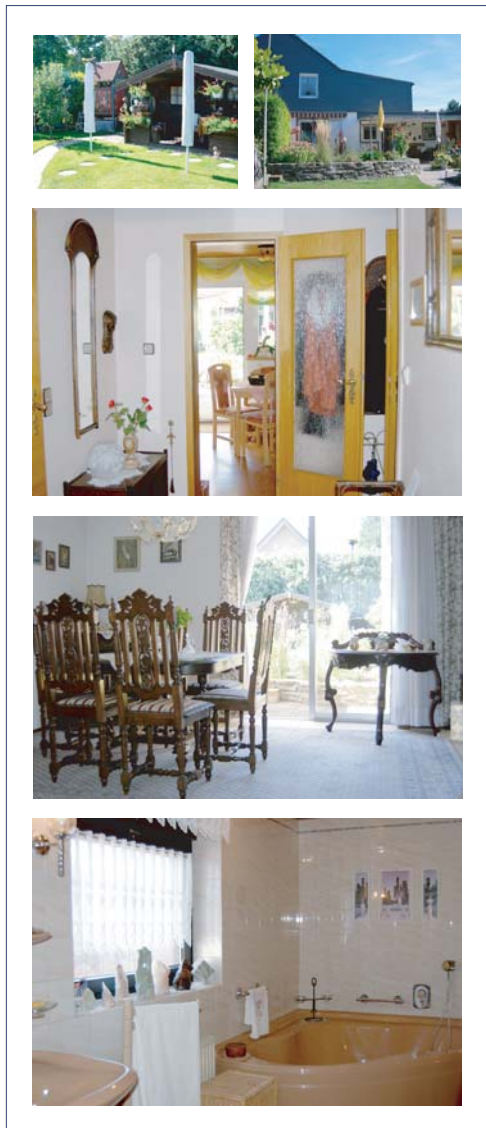
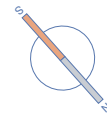


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Flur	1,50
Heizungsraum	14,29
Vorräte	12,92
Summe UG	28,71



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Flur	8,28
WC	1,16
Bad	9,10
Küche	9,27
Hauswirtschaft	7,51
Wohnzimmer	26,86
Terrasse	42,00
Garage	16,64
Geräteraum	7,01

Summe HG 127,83



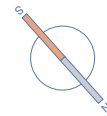
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

Flur	2,20
Kind 1	9,68
Kind 2	11,57
Eltern	14,37

Summe DG 37,82



EINFAMILIENHAUS MIT AUSBAUPOTENZIAL

40593 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen von Urdenbach mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten und einem Grundstück, welches mit seiner Größe von ca. 621,00 m² nur noch selten anzutreffen und darüber hinaus nahezu uneinsehbar ist.

Aufgrund der flexiblen gestaltbaren Raumaufteilungen ist dieses Haus besonders interessant für Sie, wenn Sie Ihre persönliche und gleichsam individuelle Note einfließen lassen möchten.

Die Substanz des Hauses ist in einem guten Zustand. Ursprünglich wurde das Haus 1937 errichtet. In 1989 erfolgte der An- und Erweiterungsbau. In diesem Zusammenhang wurde das Haus modernisiert.

Vom Wohnzimmer und von der Küche aus, gelangen Sie auf die großzügige Terrasse auf der Sie den Ausblick auf den weitläufigen Garten genießen können, welcher nahezu uneinsehbar ist. Sollten es die Jahreszeiten nicht so sonnig meinen, sorgt der Kamin im Wohnzimmer für eine behagliche Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten, mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder. Vor der Garage befindet sich ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz, der Parkkomfort für Ihre Familie und Ihren Gästen ermöglicht.



ALTERNATIVEN UND POTENTIALE

Sollte im Laufe der Zeit den künftigen Eigentümern das derzeitige Platzangebot nicht ausreichen, denen erschließen sich enorme Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten. Nach Auskunft des Bauamtes, der Stadt Düsseldorf, kann im Zuge der Nachbarschaftsbebauung eine bauliche Erweiterung des Haupt- und des Dachgeschosses erfolgen.



HINWEIS

Aufgrund der vielfältigen Um- und Ausbaumöglichkeiten des Hauses kann und soll nicht auf alle Einzelheiten eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Modernisierungs- und Werterhaltungsarbeiten erhalten Sie im persönlichem Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft.

Kaufpreis Euro 425.000,-

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 für Vermieter 2,3 Monatsmieten.
- b) Bei sonstigen Mietverträgen (gewerblich) ohne feste Vertragsdauer oder mit einer vereinbarten Vertragsdauer von bis zu 5 Jahren beträgt die Maklerprovision 3 Monatsmieten, zzgl. Nebenkosten.
- c) Bei sonstigen Mietverträgen (gewerblich) 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 (gewerblichen) 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 herantretende 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 Vollkauffleuten 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