

## IN IDYLLISCHER LAGE VON VENNHAUSEN



## DIE LAGE VENNHAUSEN

Vennhausen, die "grüne Lunge" von Düsseldorf, liegt nördlich des Eller Forstes und südlich des Düsseldorfer Stadtwaldes.

Auch das Naherholungsgebiet am Unterbacher See ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten der Erholung und für sportliche Aktivitäten.

Kindertagesstätten, Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe der Vennhauser Allee.

Die Bushaltestelle (724, 727, 736) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in ca. 15 Minuten in der Innenstadt. Die A46 AB-Unterbach rundet die optimale Verkehrsanbindung ab.

Das zum Verkauf stehende Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Vennhausen auf einem ca. 658,00 m<sup>2</sup> großen und kaum einsehbar Grundstück.

Der Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und ist sehr idyllisch gelegen.

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Das Haus selbst ist durch den liebevoll angelegten Vorgarten nach hinten versetzt.



## OBJEKTLAGER



## OBJEKTDATEN

Bebauung	Ein-/ Zweifamilienhaus mit Garage
Baujahr	1938 (Um-/Anbau 1974) Fenster 2010 / 2014
Grundstück	ca. 658,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 175,13 m <sup>2</sup> (inkl. 1/4 Terrassenanteil 4,25 m <sup>2</sup> )
Nebenfläche	ca. 108,15 m <sup>2</sup> u.a. Garage, 3/4 Terrasse
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 283,28 m<sup>2</sup></b>
Zustand	gepflegt
Versorgung	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, TK
Heizungsanlage	Gastherme mit Warmwasseraufbereitung
Nebenkosten ca.	Euro 295,00 p.m. (u.a. Gas, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-, Kanalgebühren, Wasser, Straßenreinigung, Abfallentsorgung)
freiwerdend	nach Vereinbarung
Energieausweis	beantragt



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



**Flächen im  
Untergeschoss in ca. m²**

Flur	1,00
Keller	15,75
Abstellbereich	22,02
Heizung	7,80
Vorräte	10,85

**Summe UG 57,42**



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



**Flächen im Hauptgeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

Flur	4,20
Diele	7,19
Wohnen	37,06
Essen	13,35
Schlafen	20,19
Küche	20,30
Diele 2	4,50
ASR	1,00
Bad	6,15
Geräte	11,35
Terrasse	17,00
Garage	19,13

**Summe HG 161,42**



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



**Flächen im  
Obergeschoss in ca. m²**

Flur	4,00
Diele	2,55
Wohnen	20,60
Bad	4,40
Kind	9,81
Gast	13,08
Balkon	10,00

**Summe OG 64,44**



## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem, 1938 errichteten Einfamilienhaus, welches 1974 vollständig modernisiert und zu einem Zweifamilienhaus erweitert wurde, erwerben Sie Eigentum in einer sehr familienfreundlichen und bevorzugten Lage von Düsseldorf - Vennhausen

Das Haus wurde seit seiner Errichtung stets in Stand gehalten. Die letzten größeren Modernisierungen und Renovierungen erfolgten in den letzten Jahren. (u.a. Fenster, Heizungsanlage...)

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

Auf der Hauptebene befindet sich der großzügige und offen gestaltete Wohnbereich. Die raumbreiten Fenster verleihen diesem noch mehr Großzügigkeit. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse, die Sie an wärmeren Tagen zum Verweilen einlädt und von der Sie einen herrlichen Ausblick in den liebevoll angelegten Garten genießen.

Die Böden auf der Hauptebene sind mit Laminat und im Obergeschoss mit textiler Auslegeware versehen.

In das Obergeschoss, in dem sich ein Balkonzimmer, welches als zweites Wohnzimmer genutzt wurde, und 2 Schlafzimmer befinden, gelangen Sie über den Treppenflur.

Im Untergeschoss befindet sich neben dem Heizungsraum ein offen gehaltener Abstellbereich und ein Vorratsraum.

Auch vom Untergeschoss gelangen Sie über eine separate Treppenführung auf die Terrasse und in den Garten

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 noch ein weiterer Anbau, der sich ideal für die Unterbringung des Gartenequipments eignet.

Für zusätzlichen Parkkomfort sorgt vor der Garage ein Pkw-Vorstellplatz.

Fazit: Das gegenwärtig als 2-Familienhaus genutzte Objekt befindet sich in einem guten bausubstanziellen Zustand. Größere Reparaturen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

## AUSBLICHE



## 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 535.000,00**

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 4 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 4,76 %), 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 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 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](mailto: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](mailto: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