



HEYMANN'S
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Durch uns erfolgreich vermitteln.

Ihr Qualitätsmakler in Meerbusch

bei Erbschaft, Schenkung & Scheidung

Meerbusch Osterath:

Traum Architektenhaus auf Eckgrundstück



Kompetenz schafft Vertrauen



Objekt ID:h2305

- Meerbusch Osterath
- ca. 192 m² Wohnfläche ▪ 480 m² Grundstück
- 5 Zimmer ▪ Garten/Terrasse ▪ Sauna

Kaufpreis: 920.000,00 €

Zzgl. 2,975 % Provision inklusive MwSt.

Kompetenz schafft Vertrauen

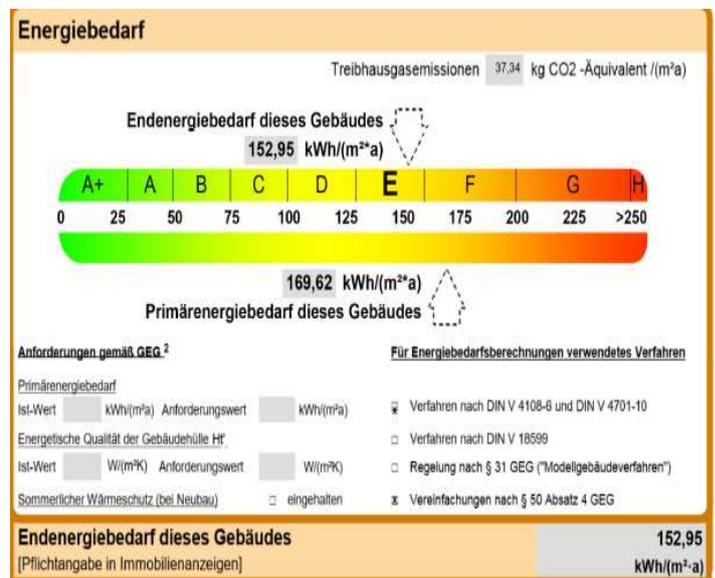
Daten

Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1996
Wohnfläche	ca. 192 m ²
Nutzfläche	Ca. 112m ²
Grundstück	Ca. 480m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Keller	Voll unterkellert

Balkon	ja
Garten/Terrasse	ja
Garage	Garage + Stellplatz
Stellplatz	ja
Verfügbar ab	Ab sofort

Energieausweis

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiekennwert	152,95 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Gebäude	1996
Heizung	Gas
Baujahr Heizung	1996
Warmwasser enthalten	ja



§ 80 Abs. 4 GEG:

Wir kommen unserer Verpflichtung hiermit nach, der Erwerberpartei ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten.

Kompetenz schafft Vertrauen

Lage

Osterath ist einer von 8 Stadtteilen der Stadt Meerbusch und besitzt eine perfekte Verkehrsanbindung nach Düsseldorf, Köln, Krefeld und Neuss (BAB, U-Bahn und Deutsche Bahn).

Die K-Bahn Haltestellen nach Düsseldorf/Krefeld sind fußläufig zu erreichen gleichfalls der Düsseldorfer Flughafen in 15. Minuten mit dem Auto.

Osterath verbindet das familiäre Wohnen mit Dorfcharakter und zusätzlich allen Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. In direkter Nachbarschaft des Hauses befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, außerdem gibt es Grundschulen, Realschule sowie mit dem Rad oder Nahverkehr erreichbare Gymnasien vor Ort.

Das Objekt befindet sich auf der Straße „Heinenkamp“ – in bester Lage von Osterath.

Beschreibung

Wenn es etwas Besonderes sein darf....

Dieses tolle Architektenhaus lässt keine Wünsche offen.

Das Erdgeschoss bietet ein lichtdurchflutetes Wohn-&Esszimmer mit vielen Fensterfronten und der Möglichkeit zur offenen Wohnküche. Zusätzlich befindet sich ein Schlafzimmer und ein geräumiges Bad mit Gäste WC im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden ein Schlafzimmer, ein Büro, ein weiteres Bad und ein weiteres helles Wohnzimmer mit Balkon Platz.

Das Objekt ist vollständig unterkellert. Hier lässt sich ein weiteres Schlafzimmer realisieren. Außerdem bietet das Kellergeschoss eine Sauna, eine Waschküche und ausreichend Vorratsräume.

Abgerundet wird das Objekt von einem schön angelegtem Garten und einer Garage.

Ausstattung

- 5 Zimmer + Hobbyraum im KG
- Garten
- Garage
- Keller
- Sauna
- Fußbodenheizung

Kompetenz schafft Vertrauen



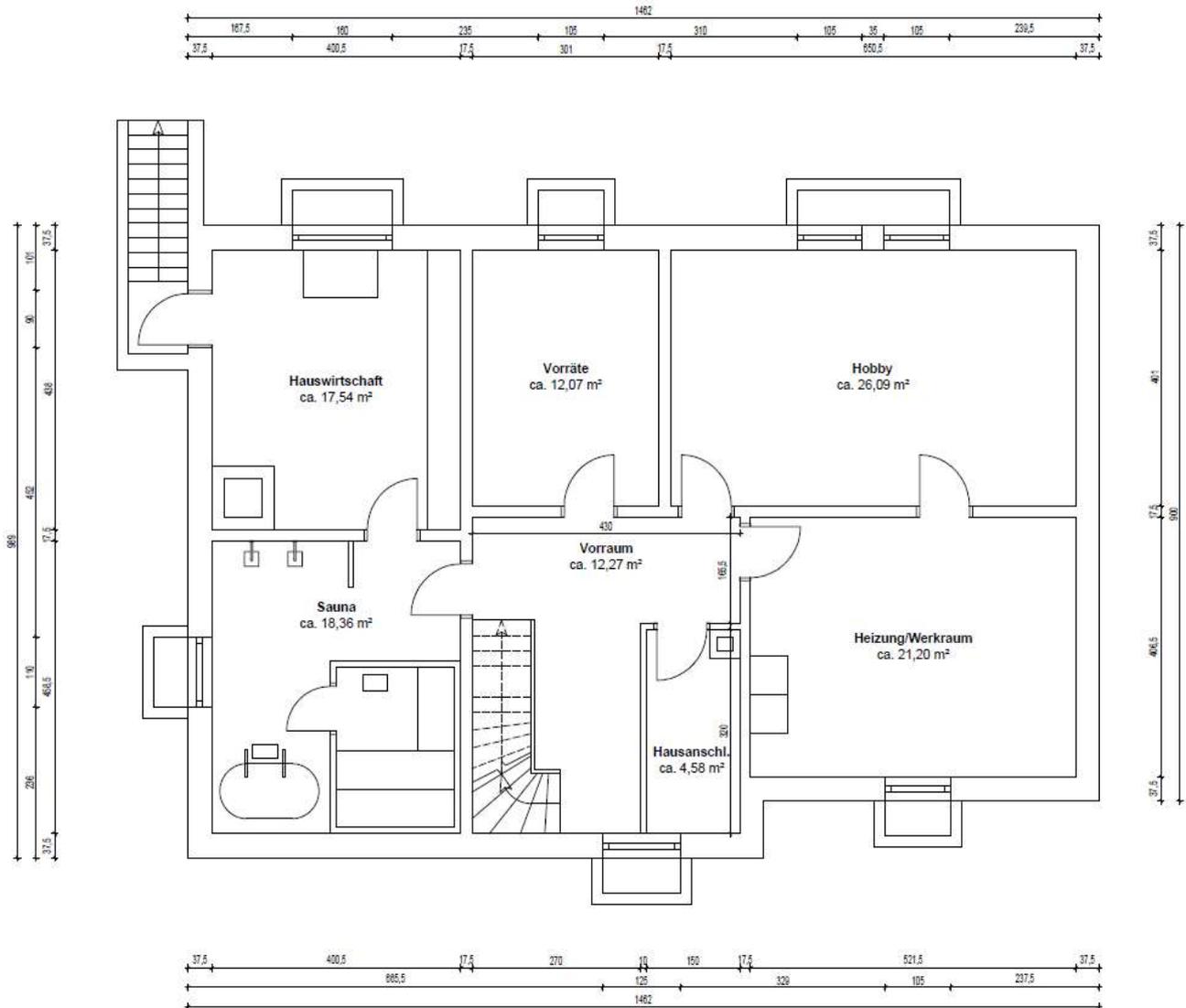
Lageplan



Kompetenz schafft Vertrauen

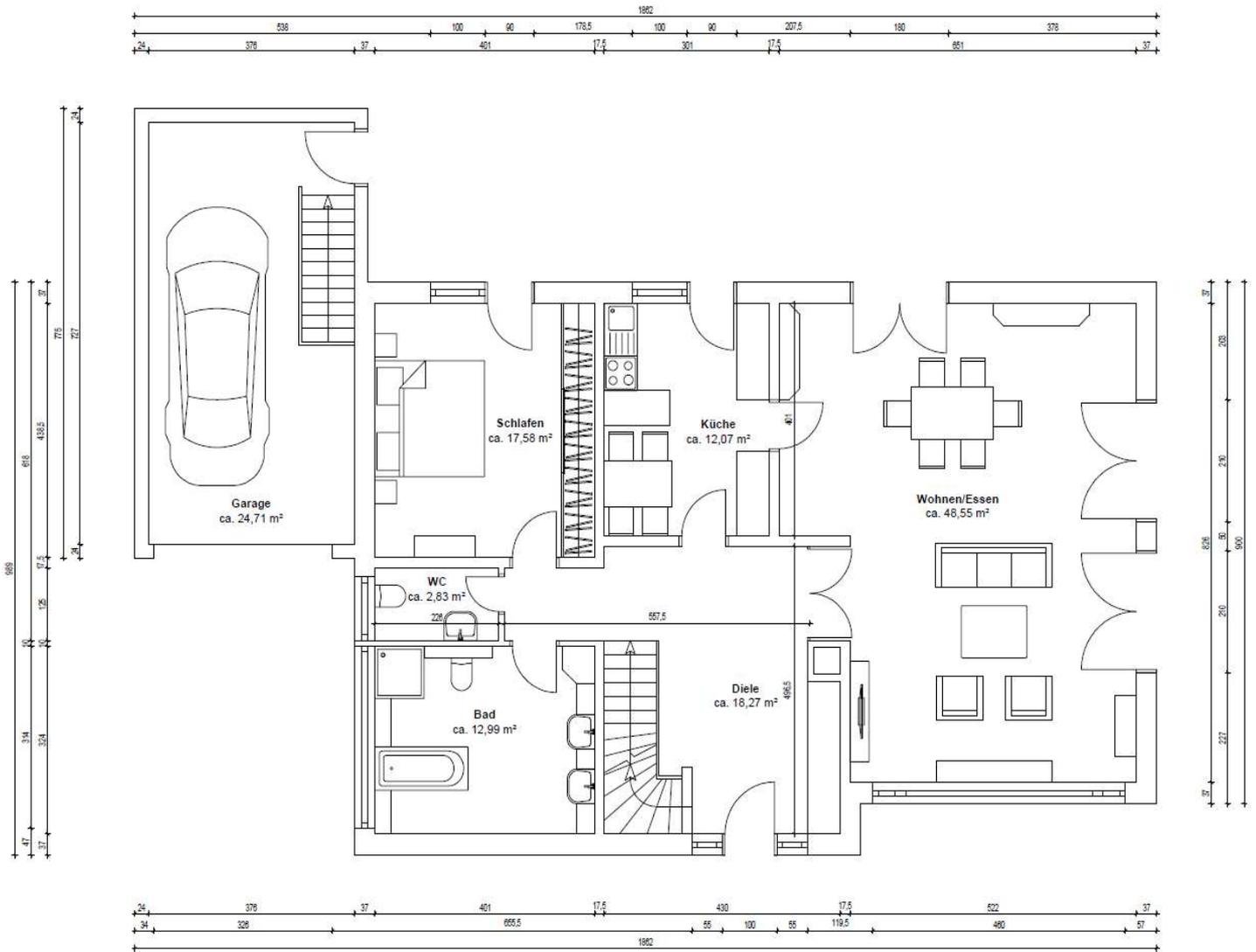
Schnitte

Kellergeschoss



Kompetenz schafft Vertrauen

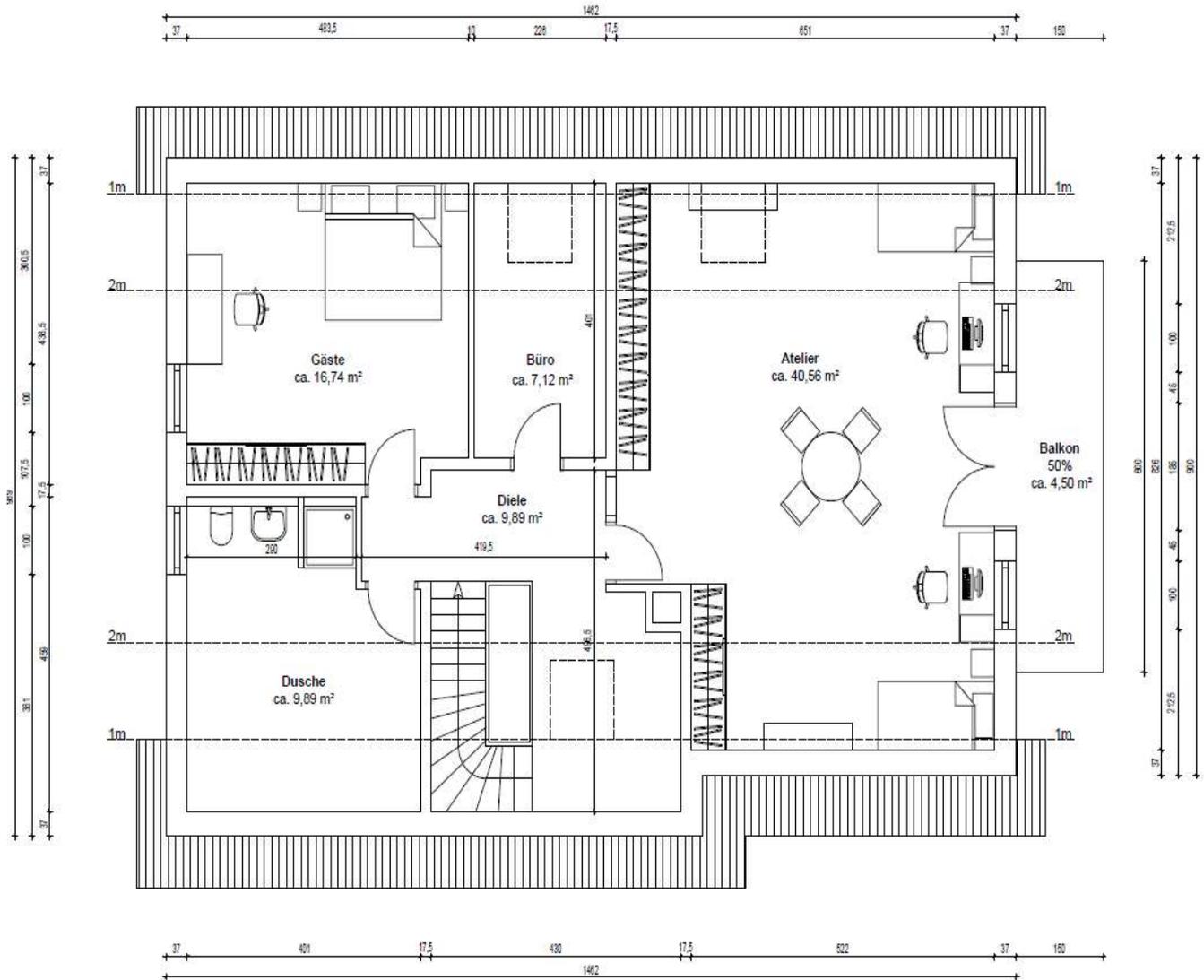
Erdgeschoss



Kompetenz schafft Vertrauen



1.Obergeschoss



Kompetenz schafft Vertrauen

Wohnfläche/ Kubatur

ERDGESCHOß

Schlafraum			
4,01 M x 4,385 M	x	0,97	17,057 M2
WC			
1,25 M x 2,12 M	x	0,97	2,571 M2
Bad			
4,01 M x 3,24 M	x	0,97	12,604 M2
Küche			
3,01 M x 4,01 M	x	0,97	11,709 M2
Wohnen - Essen			
6,51 M x 4,185 M			
5,22 M x 4,075 M	x	0,97	47,062 M2
Diele			
1,825 M x 1,25 M			
4,30 M x 4,96 M			
- 1,00 M x 3,34 M (Treppe)			
- 1,00 M x 0,60 M "			
- 0,60 M x 0,60 M (Kamin)	x	0,97	18,731 M2
			<hr/>
Erdgeschoß Gesamt			109,734 M2
			<hr/> <hr/>

Kompetenz schafft Vertrauen

D A C H G E S C H O ß

Kinderzimmer		
6,51 M x 4,34 M		
6,51 M x 1,42 M : 2		
5,22 M x 0,88 M		
5,22 M x 1,42 M : 2	x 0,97	39,943 M2
Astellraum		
2,26 M x 2,435 M		
2,26 M x 1,42 M : 2	x 0,97	6,896 M2
Gästeraum		
4,385 M x 2,815 M		
- 0,825 M x 0,385 M		
4,385 M x 1,42 M : 2	x 0,97	14,686 M2
Dusche		
4,01 M x 2,13 M		
- 1,00 x 1,12 M		
4,01 M x 1,42 M : 2	x 0,97	9,962 M2
Diele		
1,00 M x 1,12 M		
3,175 M x 2,515 M		
4,30 M x 1,42 M : 2		
- 0,60 M x 0,60 M		
- 1,75 M x 2,00 M	x 0,97	8,051 M2
Balkon		
1,50 M x 6,00 M x 0,25		2,250 M2
		<hr/>
Dachgeschoß Gesamt		81,788 M2
		<hr/>

Kompetenz schafft Vertrauen

W O H N H A U S

1. Kellergeschoß			
	(14,62 M x 9,00 M + 9,22 M x 0,89 M) x 2,85 M		398,391 M3
2. Erdgeschoß			
	(14,62 M x 9,00 M + 9,22 M x 0,89 M) x 2,95 M		412,369 M3
3. Dachgeschoß			
	14,62 M x 9,00 M x 1,05 M	138,159 M3	
	9,22 M x 0,89 M x 0,45 M	3,693 M3	
	9,00 M x 3,10 M : 2 x 14,62 M	203,949 M3	
	0,89 M x 0,60 M : 2 x 9,22 M	2,462 M3	348,268 M3
			<hr/>
	Gesamt		1.159,023 M3
			<hr/> <hr/>

G A R A G E

	4,00 M x 7,75 M x 2,95 M	91,450 M3	
	0,24 M x 3,00 M x 2,95 M	2,124 M3	93,574 M3
			<hr/>
	Gesamt		93,547 M3
			<hr/> <hr/>

Kompetenz schafft Vertrauen

Impressionen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kaarster Straße 2-4 in 40670 Meerbusch

info@heymanns-immobilien.de

02159 912760

Ihre Ansprechpartner

Michael Heymanns

Geschäftsführer
Dipl. Betriebswirt & Immobilienökonom (ebs) &
Sachverständiger für Immobilien



Robin Gotzen

Immobilienkaufmann IHK
Persönlich zertifizierter Sachverständiger der DEKRA
Vermietung & Verkauf



Unsere Auszeichnungen

Heymanns Immobilien & Finanzierung



Zertifizierter Sachverständiger Robin Gotzen



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerfähigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Heymanns Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Kompetenz schafft Vertrauen

Allgemeine Geschäftsbedingungen Heymanns Immobilien & Finanzierung

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie bieten beiden Seiten Sicherheit und Berechenbarkeit. Sie werden regelmäßig an gesetzliche Bestimmungen angepasst.

1. Behandlung von Angeboten

Angebote und Mitteilungen von Heymanns Immobilien & Finanzierung, aus denen die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages hervorgeht, sind ausschließlich für den Adressaten bzw. den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung von Heymanns Immobilien & Finanzierung an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten den Weitergebenden zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

2. Vertragsabschluss

a) Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von Heymanns Immobilien & Finanzierung ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf).

b) Heymanns Immobilien & Finanzierung hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit von Heymanns Immobilien & Finanzierung, so ist ihr vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

c) Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, ist er verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung unverzüglich schriftlich zu informieren.

3. Provision

Die geschuldete Provisionshöhe im Fall des Abschlusses eines Hauptvertrages ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé bzw. Maklervertrag. Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt nach den jeweils gültigen Steuersätzen gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Ändert sich der Steuersatz, so ändert sich insoweit auch die Höhe der Brutto-Provision entsprechend.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht Heymanns Immobilien & Finanzierung auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihr vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

6. Haftungsausschluss

Die von Heymanns Immobilien & Finanzierung gemachten Angaben bezüglich der Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte, namentlich durch den Verkäufer/Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in Exposés, Prospekten, Beschreibungen u. ä. kann Heymanns Immobilien & Finanzierung daher nicht übernehmen. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein angebotenes Objekt nicht bzw. anderweitig verkauft/vermietet wird. Im Übrigen haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Gegenüber Unternehmern ist die Haftung begrenzt auf vertragstypische, vorhersehbare Schäden. Bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7. Ersatzansprüche

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruchs verhindert, berechtigt Heymanns Immobilien & Finanzierung insbesondere zum Ersatz ihres sachlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis.

8. Datenschutz

Der Auftraggeber wird gemäß § 33 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz davon unterrichtet, dass Heymanns Immobilien & Finanzierung personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen verarbeitet. Heymanns Immobilien & Finanzierung erklärt, alle anwendbaren Datenschutzbestimmungen zu beachten und die technischen Einrichtungen entsprechend zu gestalten.

Diese Datenschutzerklärung klärt Sie über die Art, den Umfang und Zweck der Verarbeitung von personenbezogenen Daten (nachfolgend kurz „Daten“) innerhalb unseres Onlineangebotes und der mit ihm verbundenen Webseiten, Funktionen und Inhalte sowie externen Onlinepräsenzen, wie z.B. unser Social Media Profile auf. (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als „Onlineangebot“). Im Hinblick auf die verwendeten Begrifflichkeiten, wie z.B. „Verarbeitung“ oder „Verantwortlicher“ verweisen wir auf die Definitionen im Art. 4 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Kompetenz schafft Vertrauen

Verbraucher haben das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

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 (**Heymanns Immobilien & Finanzierung, Kaarster Str.2-4, 40670 Meerbusch, info@heymanns-immobilien.de**) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax 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 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 Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, 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.

Kompetenz schafft Vertrauen

Muster-Widerrufsformular

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

- An: Heymanns Immobilien & Finanzierung
- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (Immobilienvermittlung)
- 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

(*) Unzutreffendes streichen.

Erklärungen des Verbrauchers/Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechtes

Mir ist bekannt, dass das Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist erlischt, wenn die Dienstleistung vollständig erbracht wurde und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen wurde, nachdem ich meine ausdrückliche Zustimmung gegeben habe.

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen.

ja nein

Ort, Datum und Unterschriften:

Kompetenz schafft Vertrauen