



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Durch uns erfolgreich vermitteln.

Ihr Qualitätsmakler in Meerbusch
bei Erbschaft, Schenkung & Scheidung

Freistehendes

Einfamilienhaus in Strümp – Neu Schürkesfeld



Kompetenz schafft Vertrauen



Objekt ID:h2513

▪ **Meerbusch Strümp**

▪ **ca. 170 m² Wohnfläche ▪ 650 m² Grundstück**

▪ **6 Zimmer ▪ Garten/Terrasse teilweise überdacht/ ▪ Garage und Stellplatz**

Einbauküche und Kaminzimmer

Kaufpreis: 749.000,00 €

Zzgl. 2,975% Provision inklusive MwSt.

Kompetenz schafft Vertrauen

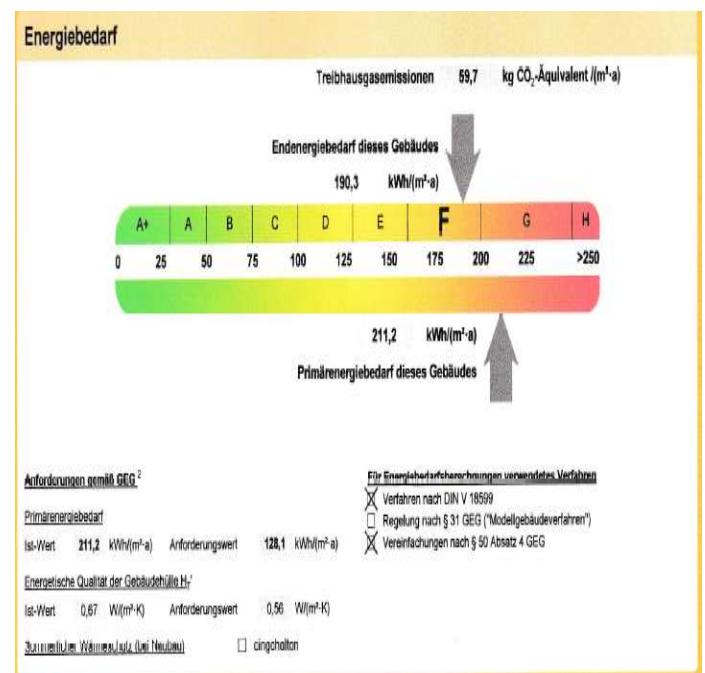
Daten

Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1977
Wohnfläche	ca. 170 m²
Nutzfläche	Ca. 72 m²
Grundstück	Ca. 650 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2 + Gäste WC
Keller	Teilweise unterkellert

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

Energieausweis

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiekennwert	190,3 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr Gebäude	1977
Heizung	Öl
Baujahr Heizung	1999, Brenner aus 2022
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

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend am Ende einer Sackgasse.

Neu Schürkesfeld zeichnet sich durch seine gehobene Bebauung von Einfamilienhäusern und der Nähe zur Natur aus.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich mehrere Kindergärten, die Grundschule sowie das Gymnasium in der Umgebung befinden. Die gute Erreichbarkeit von Freizeitangeboten, wie Sportvereinen, dem Tennisklub und Rheinnähe, sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. In wenigen Minuten erreicht man die nächsten Haltestellen, die eine schnelle Verbindung zu den Städten Düsseldorf und Krefeld ermöglichen. Zudem ist die Autobahn A44/A57 und der Flughafen Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar, was Pendlern eine bequeme Anreise zu den umliegenden Wirtschaftsstandorten ermöglicht.

Beschreibung

Reinkommen und wohlfühlen. Das Haus besticht nicht nur durch seinen außergewöhnlichen Grundriss, sondern auch durch die angenehme Wohnatmosphäre.

Es verfügt über 5 Schlafzimmer, einen lichtdurchfluteten Wohn- und Kaminbereich, einen geräumigen Essbereich mit angrenzender Einbauküche, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC.

Der Keller bietet großzügigen Stauraum.

Der Garten ist ein echtes Highlight: Mit seiner teilweisen überdachten Terrasse, einem Windfang und Brunnenbewässerung bietet er ein ideales Refugium für entspannte Stunden im Freien. Der Balkon im Obergeschoss bietet zusätzlich einen wunderbaren Blick und lädt zum Verweilen ein.

Große Doppelgarage und Stellplatz sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

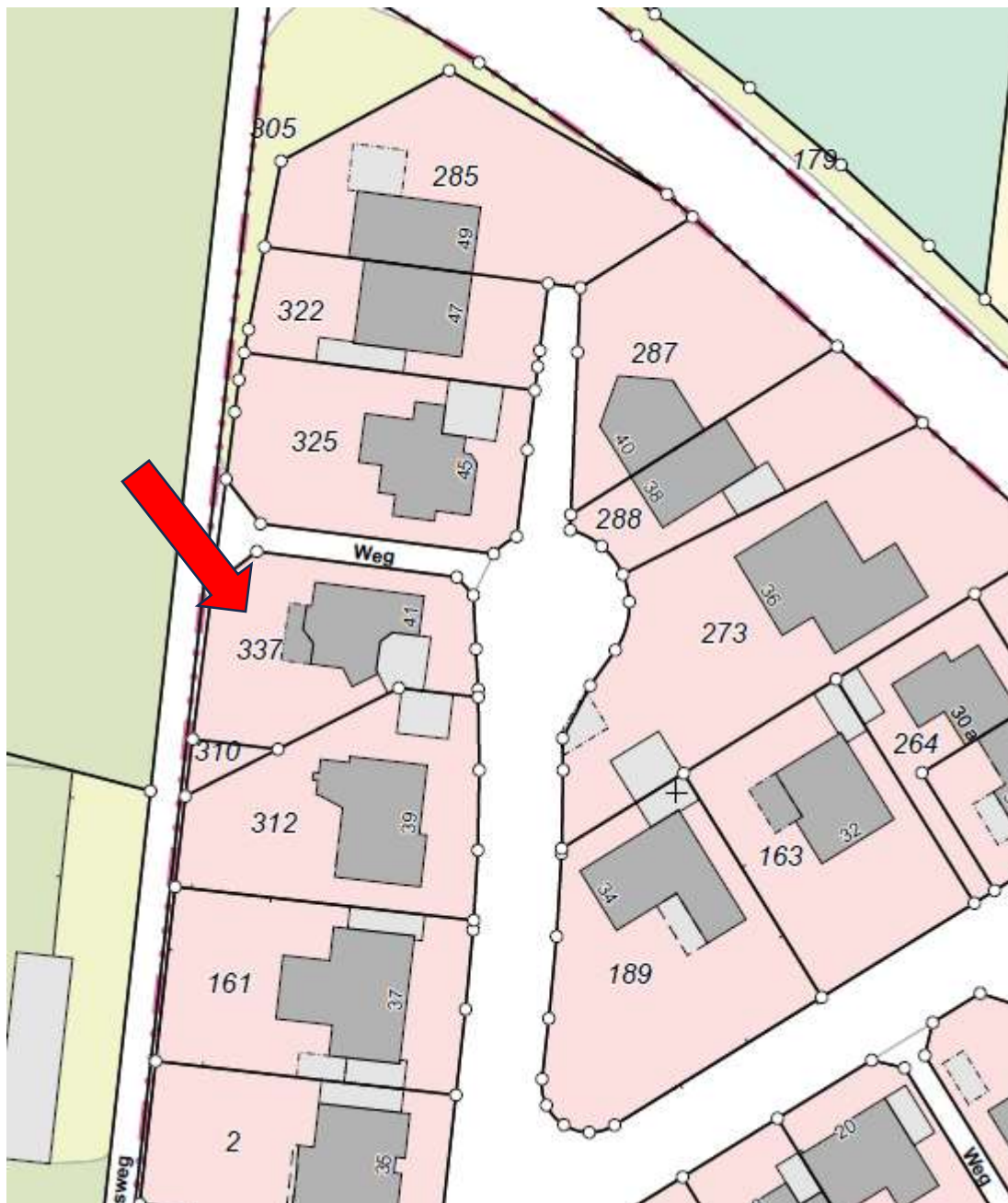
Ausstattung/ Modernisierungen

- Parkettboden im Erdgeschoss, Kaminzimmer
- Deckenspots im gesamten Haus
- Einbauküche mit modernen Geräten
- Überwiegend neue Fenster
- Markisen
- Brunnenbewässerung

Kompetenz schafft Vertrauen



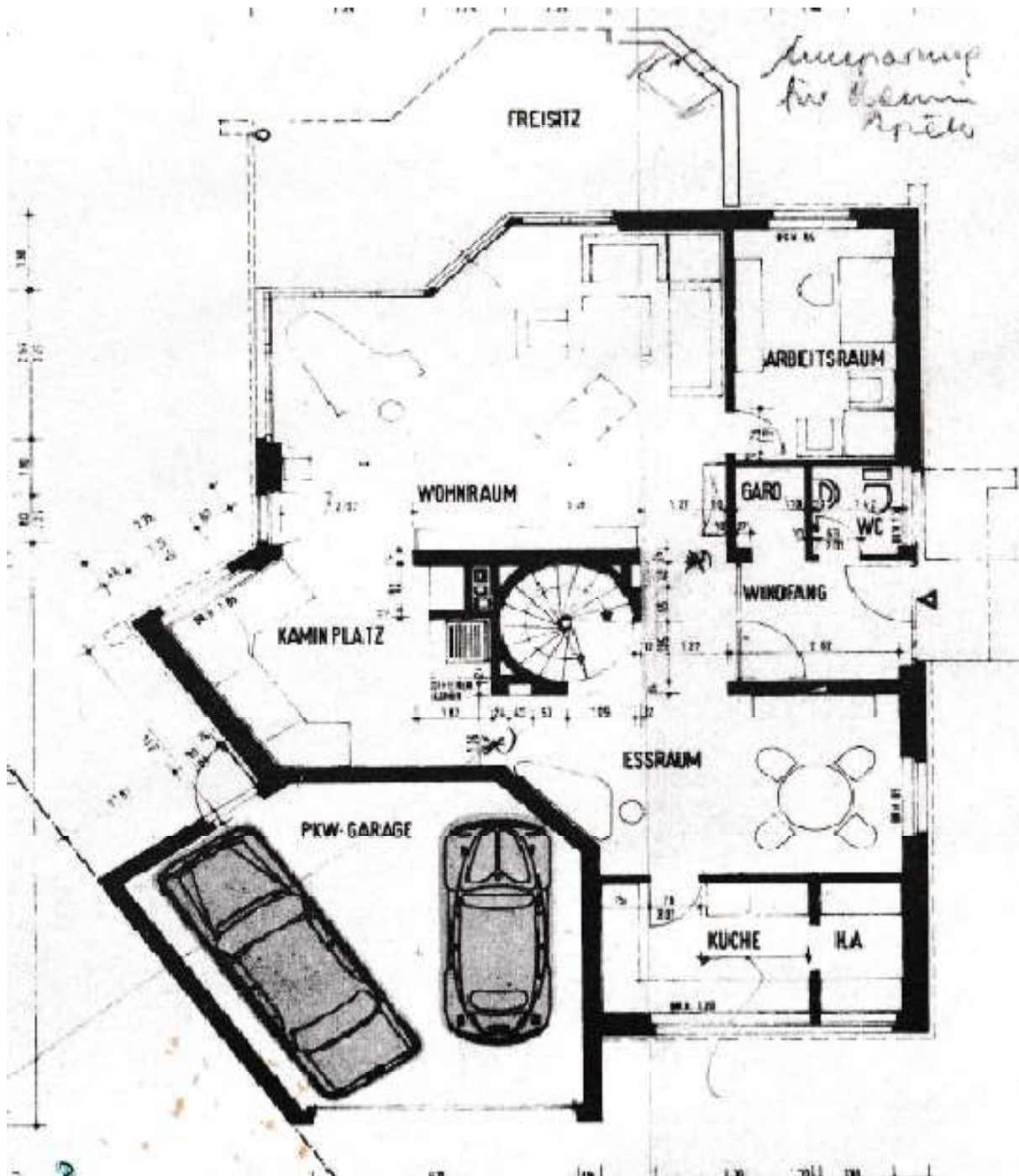
Lageplan



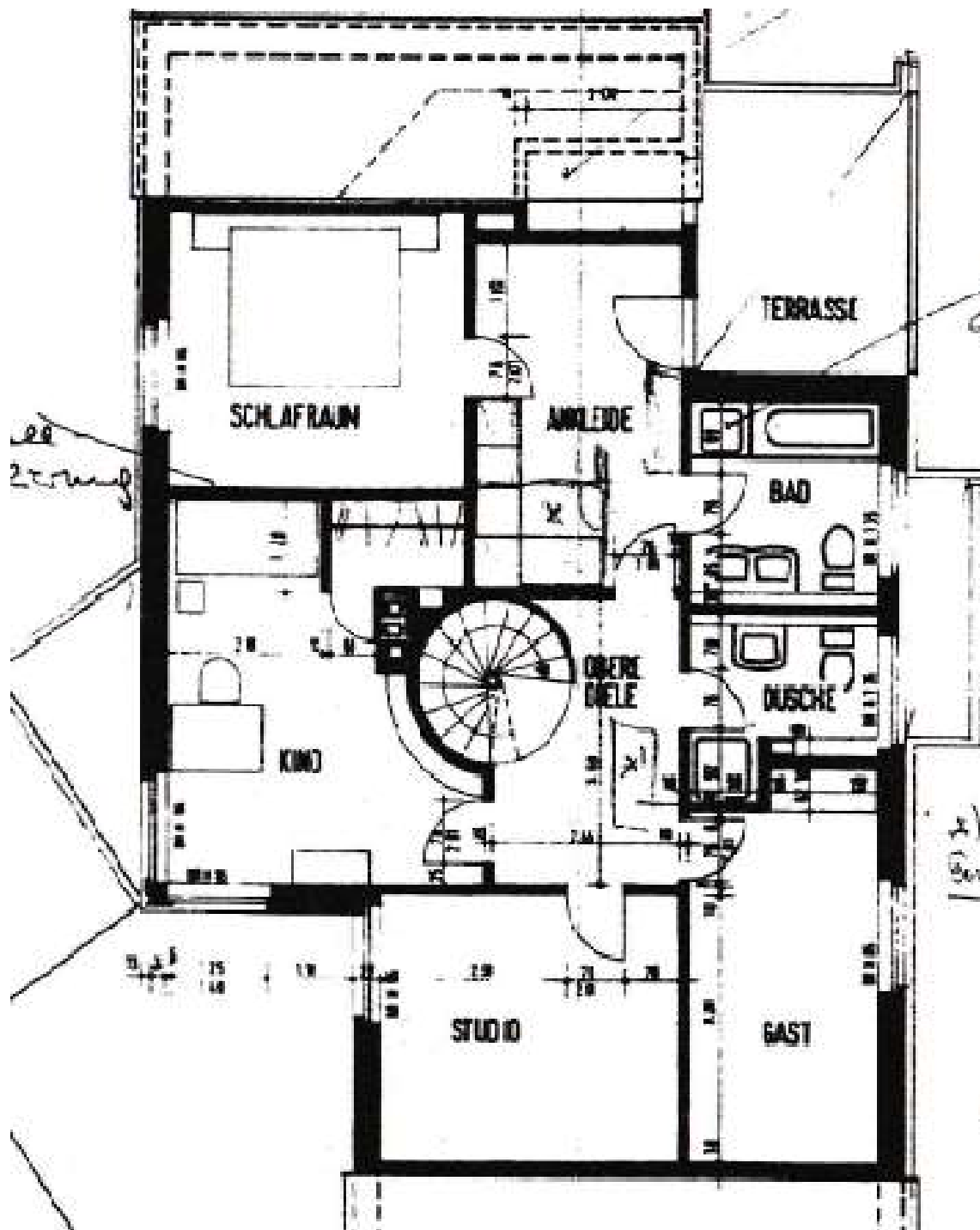
Kompetenz schafft Vertrauen



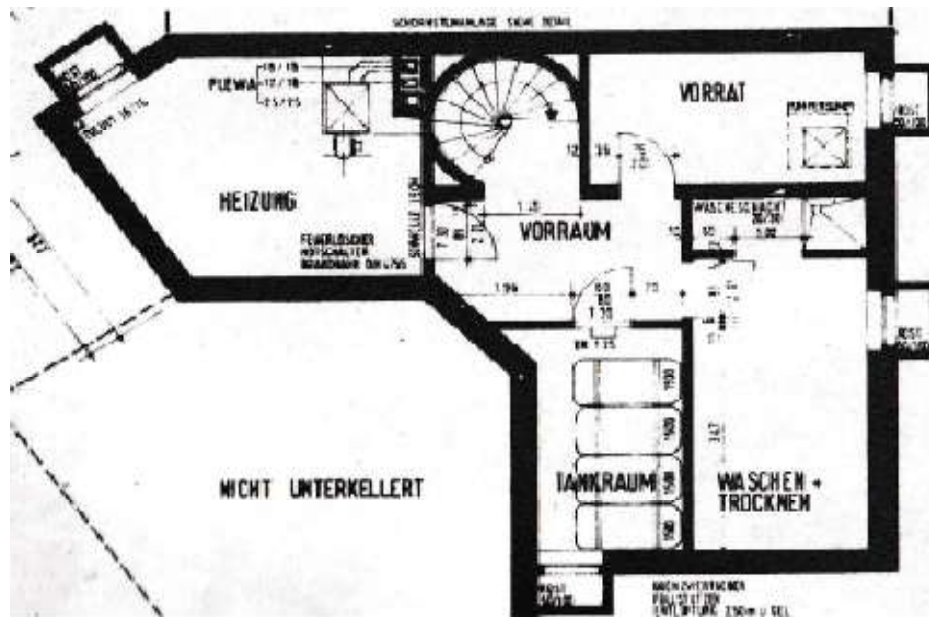
Schnitt EG



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kubatur

Berechnung des umbauten Raumes

Höhen : Kellergeschoß 2,57 m
Erdgeschoß 2,79 m
Dachgeschoß 2,75 m

$$\begin{aligned} \text{Kellergeschoß} &: 10,11 \times 8,70 \\ &+ \frac{3,66 \times 2,35}{2} \\ &+ \frac{1,50 \times 1,50}{2} \\ &./\cdot 4,75 \times 4,34 = 72,77 \text{ qm} \times 2,57 \text{ m} = 187,01 \text{ cbm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Erdgeschoß} &: 10,11 \times 16,00 \\ &+ \frac{2,35 \times 3,54}{2} \\ &+ \frac{3,00 \times 4,50}{2} \\ &./\cdot 1,50 \times 4,99 \\ &./\cdot \frac{(2,60 + 1,30)}{2} + 2,60 \times 1,30 \\ &= 160,96 \text{ qm} \times 2,79 \text{ m} = 449,07 \text{ cbm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Dachgeschoß ausgebaut} &: \frac{14,50 + 8,50}{2} \times 2,75 \times 10,11 = 319,67 \text{ cbm} \\ &./\cdot \frac{1,70 \times 2,10}{2} \times 7,32 \times 0,66 = ./\cdot 8,68 \text{ cbm} \\ &./\cdot \frac{1,70 \times 2,10}{2} \times 7,22 \times 0,66 = ./\cdot 8,56 \text{ cbm} \\ &./\cdot \frac{5,11 \times 3,50}{2} \times 2,79 = ./\cdot 24,94 \text{ cbm} \\ &./\cdot \frac{4,19 \times 3,10}{2} \times 2,89 = ./\cdot 18,75 \text{ cbm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Dachgeschoß nicht ausgebaut} &: \frac{8,50 \times 2,50}{2} \times 10,11 \times 0,33 = 35,42 \text{ cbm} \end{aligned}$$

$$\text{Umbauter Raum gesamt} = 930,24 \text{ cbm}$$

Kompetenz schafft Vertrauen



Wohnflächenberechnung

Lage im Objekt	Raum	Art					m²	Ansatz
Erdgeschoß	Diele	W	2,62	x	2,10	=	5,50	100%
	Diele	W	1,27	x	2,10	=	2,67	100%
	WC	W	1,42	x	1,60	=	2,27	100%
	Garderobe	W	1,10	x	1,60	=	1,76	100%
	Arbeitsraum	W	2,52	x	4,00	=	10,08	100%
	Wohnraum	W	6,75	x	5,56	=	37,53	100%
	Wohnraum	W	1,95	x	2,60	=	-2,54	-50%
	Kaminplatz	W	2,02	x	3,60	=	7,27	100%
	Kaminplatz	W	1,98	x	3,17	=	3,14	50%
	Essraum	W	3,22	x	4,62	=	14,88	100%
	Küche	W	4,52	x	2,30	=	10,40	100%
	Terrasse	W	7,22	x	2,33	=	8,41	50%
	Terrasse	W	1,52	x	2,60	=	1,98	50%
	Terrasse	W	1,60	x	2,60	=	1,04	25%
Gesamt:							104,39	
Dachgeschoß	Dusche	W	1,76	x	2,52	=	4,44	100%
	Dusche	W	0,90	x	0,92	=	0,83	100%
	Bad	W	2,52	x	2,50	=	6,30	100%
	Ankleide	W	2,65	x	4,36	=	11,55	100%
	Ankleide	W	0,50	x	2,65	=	-1,33	-100%
	Schlafraum	W	4,00	x	3,52	=	14,08	100%
	Kind	W	2,80	x	4,80	=	13,44	100%
	Kind	W	1,20	x	1,20	=	1,44	100%
	Kind	W	1,20	x	1,31	=	1,57	100%
	Kind	W	1,20	x	1,75	=	-2,10	-100%
	Studio	W	3,01	x	3,96	=	11,92	100%
	Studio	W	0,90	x	3,96	=	-3,56	-100%
	Gast	W	4,88	x	2,52	=	12,30	100%
	Gast	W	1,00	x	0,62	=	-0,62	-100%
	Gast	W	0,90	x	2,52	=	-2,27	-100%
	Terrasse	W	2,52	x	3,44	=	2,17	25%
Gesamt:							70,16	
Gesamt Wohnfläche							174,54	m²

Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



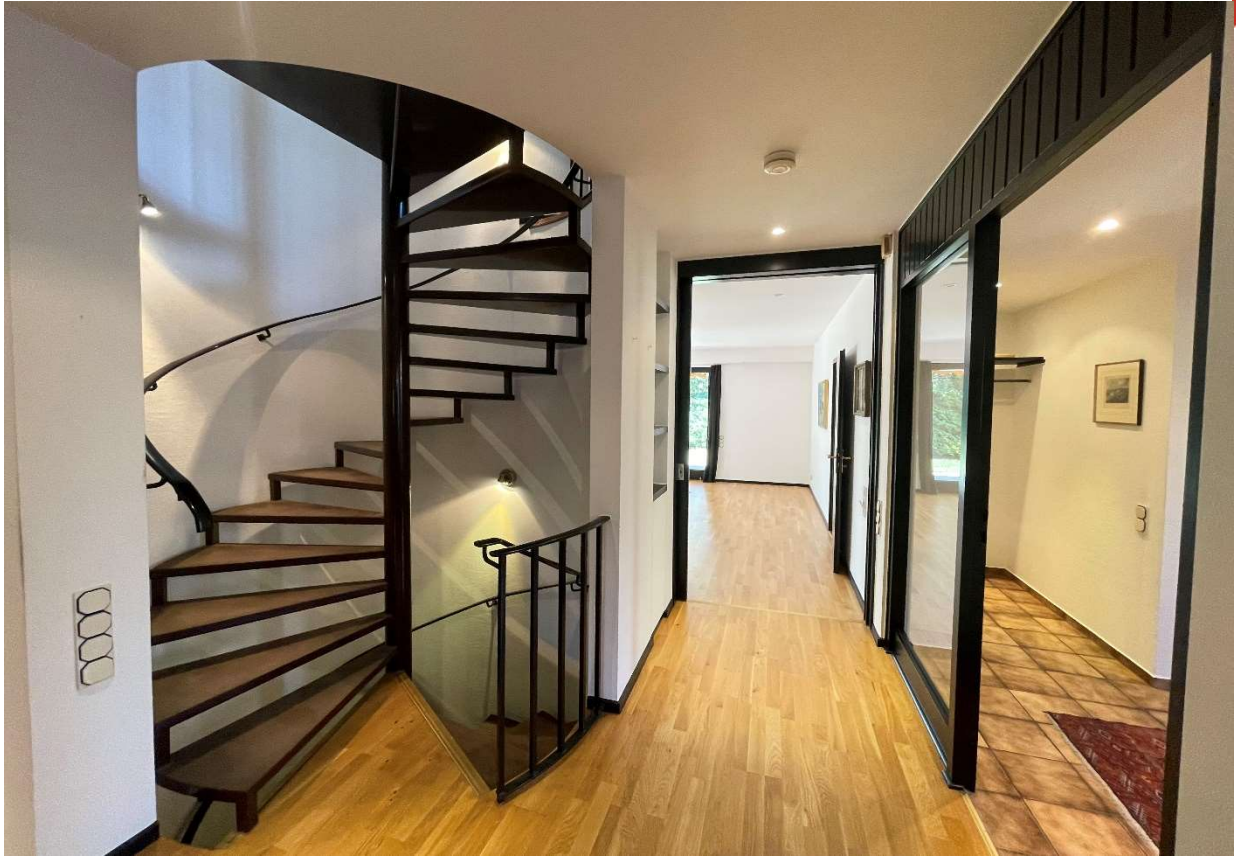
Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



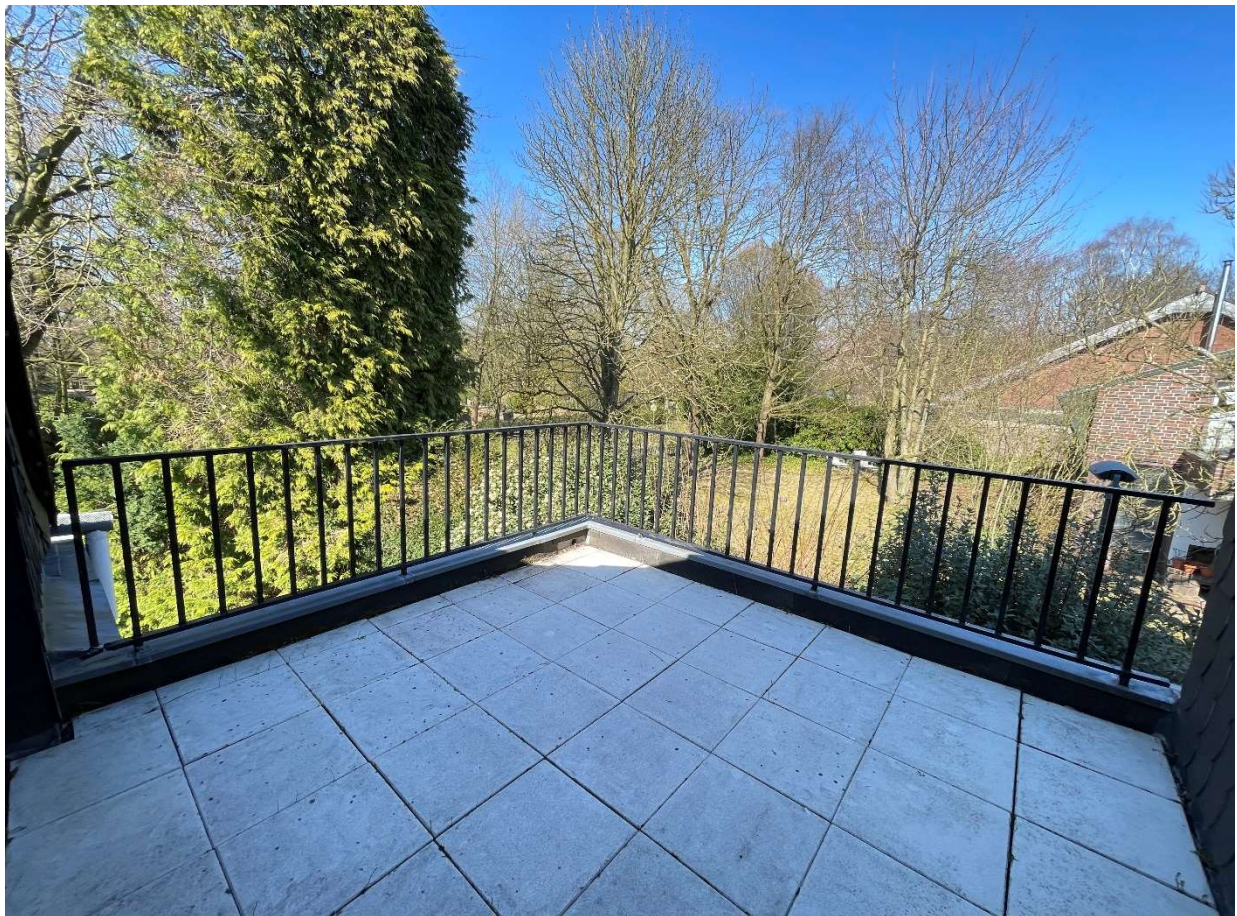
Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



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 Maklertätigkeit 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

Finanzierungspartner



Björn Sydow
Bankbetriebswirt (FS)

Ihr Spezialist für Baufinanzierungen und Ratenkredite

Mobil: +49 (0) 174/7865371

Tel.: +49 (0) 2151/9496010

E-Mail: bjoern.sydow@smarktkredit.de

Jetzt unverbindlich ein Finanzierungsangebot einholen:



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, Tel.: 02159912760**) 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 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, Kaarster Str.2-4, 40670 Meerbusch, info@heymanns-immobilien.de, Tel.: 02159-912760

– 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