

Langenfeld-Immigrath

ruhige **3-Zimmer-Maisonette-Wohnung** mit Sonnenbalkon und 2 Bädern



Hochparterre / Souterrain, 1 T-Garagen-Stellplatz inklusive,
in einem gepflegtem 9 Familienhaus.

Kaufpreis: 119.850,00 €

Wohnflächen:(EG: 2 Zi,KDBL 50 m²
+ UG ca. 1Zi,KDB 32m²) = ca. 82 m²

freibleibende Offerte **Kurzexposé**
LU12-603 + 801 (im Alleinauftrag) Stand 08.08.2015 von:

Die Käufercourtage beträgt 3,57 % (incl.19% MwSt.)

Es gelten unsere AGB's, insbesondere wird auf Ihr Widerrufsrecht auch umfangreich auf www.immobilienschneiders.de hingewiesen, aber gerne auch gesondert zugestellt.

Baujahr: 1983

Energieausweis: V, 195,2 kWh, Gaszentralheizung

Lage: Die **Uhandstrasse** ist eine ruhige Wohnstraße mit Vorgärten in einer guten und gefragten Wohnlage im Stadtteil Immigrath, aktuell beliebt für exklusive Stadtwohnungen. Nahversorgungs- / Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb wenigen Minuten zu Fuß, per Rad oder mit dem Bus zu erreichen. Entfernungen zum Stadtzentrum Langenfeld ca. 1000m, Freizeitpark mit Schwimmbad ca. 2000m.

Verkehrsverbindungen, Auto: B8 (Düsseldorf-Köln), B229 (L. - Berg.Land, Soest) Autobahnanschlüsse an A3, A59, A542 in 1,5 bis 3,0 Km Entfernung. Bus-Linien 777 u. 791 (SG Hbf - Mohnheim) in ca. 80 m Entfernung. Bahnanschlüsse, Linien S6 und S68 (Köln - Düsseldorf - Essen, Wuppertal) an den S-Bahnhöfen Langenfeld und Langenfeld-Berghausen. Flughäfen Düsseldorf ca. 28 Km u. Köln-Bonn ca. 35 Km.

Weitere Objektangaben: Es handelt sich um einen massiven Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und -Treppen; Voll ausgebauten Dachgeschossen (Satteldach mit Aufbauten, Gauben und Balkonen) und voller Unterkellerung. Wohnanlage mit 68 Eigentumswohnungen; Zur Wohnung gehört noch ein Kellerraum außerhalb des Sondereigentums. Die interne Treppenverbindung ist noch herstellbar.

Die Außenwände wurden 2013 mit einem Dämmputzsystem versehen. Die Fenster- und Türanlagen sind aus Holz mit Iso-verglasung und Jalousien im Erdgeschoss. Neue Fensterbänke aus beschichtetem Leichtmetall im Bereich der neuen Wärmedämmung. Innenfensterbänke aus Natur-/ Kunststein. Innentüren aus Holz in Stahlzargen mit LM-Beschlägen. Gegensprechanlage zur Haustüre. Kabelanschluss; Elektro-Installation mit 2 Zählern, getrennt für EG und UG. Balkongeländer aus 4-Kantstahlrohr, lackiert mit Paneelbrüstungsverkleidung. Balkonboden: Estrich für eigene Belagaufbringung nach Ihre Wahl. Gaszentralheizung mit Stahlradiatoren und Thermostatventilen. 2 Bäder, jeweils mit Wanne, WC und Waschbecken mit Warmwasser-Durchlauferhitzer, Fliesen 2,0 m hoch. Bodenbelag aus Kleinmosaik. 2 Küchen mit Warmwasserbereiter und 60 cm Fliesenspiegel. Schwerkraftlüftung in Bad und Küche. Bodenbelag Laminat / PVC einheitlich mit profilierten Holzfußleisten. Hauseingangstüre aus Alu mit großen Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlage, Treppenbeläge aus hellem Kunststein, Geländer aus Stabstahl mit Mipolamhandlauf.

Sonstiges: Hausgeld: 354,00 €/Mon.(incl. Heizung u. Garage sowie Rücklagen); Grundsteuer: 17,96 €/Mon. Waschküche mit 2 Maschinenanschlüssen vom Wohnungsstrom. Gut zugängiger Garagenplatz . Rolltor mit Funk-Fernbedienung. Gepflegte Aussenanlagen; Engagierter **Hausmeister und Treppenhaus-Reinigungsservice.**

ASTRID SCHNEIDERS
Hausverwaltung & Immobilien



POSTFACH 20 16 20
4 2 2 16 WUPPERTAL
Hornbecker Siegestr. 44, 42285 W-Hl
Termine: bitte nur nach Vereinbarung
Tel.: 0202 - 478 98 116
Fax: 0202 - 478 98 117
Internet: www.immobilienschneiders.de
E-mail: service@immobilienschneiders.de



AGB

Präambel:

Die Dienstleistungs- und Vermittlungstätigkeit erfordert eine enge partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Vertragsparteien.

Grundlage ist das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)

Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass der alte Handelsgrundsatz nach beiderseitigem Treu und Glauben auch heute noch gilt und Aufrichtigkeit und Korrektheit nicht juristische Feinassen erfordern.

Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten wurden die nachfolgenden

Allgemeinen Geschäftsbedingungen aufgestellt:

I. Für **nachfragende** Interessenten (Käufer / Mieter)

1. der Makler ermöglicht einen kostenlosen Zugriff, jedoch ohne rechtlichen Anspruch hierzu, auf die in unseren Datenbanken für den nachfragenden Interessenten für von diesem für seinen Bedarf gesuchte Objekten.
2. Die Objektangaben sind nur für den nachfragenden Interessenten persönlich bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte oder anderweitige Verwendung, insbesondere gewerblicher Art, die ohne unsere ausdrückliche Zustimmung erfolgt, verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der entgangenen Provision.
3. Die Objektangaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Verkäufer-, Anbieter- und Angebotsangaben können wir keine Haftung übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
4. Ist dem nachfragenden Interessenten das Objekt bereits bekannt, hat er dies unverzüglich, spätestens aber binnen 7 Tagen schriftlich mitzuteilen und den Nachweis hierfür zu erbringen, widrigenfalls er sich auf eine solche Kenntnis nicht berufen kann.
5. Die Besichtigung und Kontaktaufnahme mit dem Verkäufer / Anbieter darf nur mit uns erfolgen. Direkte Verhandlungen bedürfen unserer Zustimmung. Über den Inhalt sind wir sofort zu informieren.
6. Für unsere Tätigkeit haben wir im Erfolgsfall Anspruch auf eine Vermittlungsgebühr
 - vom Käufer in Höhe von bis zu 4,76 Prozent inkl. MwSt. Die Gebühr errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis einschließlich etwaiger dem Auftraggeber oder Dritten zugute kommender Nebenleistungen des Käufers. Die Provision wird mit Abschluss des Kaufvertrages fällig. Der einmal entstandene Provisionsanspruch des Maklers wird nicht dadurch hinfällig, dass der Kaufvertrag wieder aufgehoben, angefochten oder sonstwie rückgängig gemacht wird.
 - Vom Mieter beim Abschluss von Mietverträgen zu Wohnobjekten 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.
 - Vom Mieter beim Abschluss von Miet-/Pachtverträgen zu gewerblicher Nutzung 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.
7. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit beim Abschluss von Verträgen mit umgehender Abschrift und aller darauf bezogenen Nebenabreden, soweit diese für die Vermittlungsgebühr relevant sind.
8. Die Zahlungsverpflichtung besteht auch dann, wenn an Stelle oder neben dem ursprünglichen Vertragsobjekt ein anderer Vertragsgegenstand oder ein anderer Vertrag durch uns vermittelt oder nachgewiesen wird.
9. Bei o.a. Fälligkeit erfolgt die Zahlung an „Astrid Schneiders Hausverwaltung & Immobilien“ in bar oder per Scheck. Bei Zahlungsverzug bleibt die Erhebung von Mahngebühren und Verzugszinsen in Höhe von + 5% p.A. über dem Basiszins der EZB. vorbehalten.
10. Der Makler ist berechtigt, auch für die andere Partei entgeltlich tätig zu sein.
11. Die gegebenen Daten werden zum Zwecke dermittlungsauftragsbearbeitung gespeichert und verwendet.

II. Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Teile der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Geltung der AGB im übrigen nicht berührt. Der unwirksame Teil soll dahingehend geändert werden und als vereinbart gelten, wie er zulässigerweise dem erstrebten wirtschaftlichen Zweck am ehesten gerecht wird.
2. Es gelten unsere AGB, wenn nicht binnen 7 Tagen nach Erhalt in eingeschriebener Form widersprochen wird. Die Aufnahme von Verbindungen zu von uns nachgewiesenen Parteien gilt als Anerkennung unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen
3. Mündliche Vereinbarungen gelten nur bei schriftlicher Bestätigung.
4. Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen ist Wuppertal.

Stand: März 2015

5. Widerrufsbelehrung *

*Wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist und der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Maklers abgeschlossen wird (vgl. §312b Abs.1BGB), steht dem Auftraggeber ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das der Auftraggeber zu belehren ist.

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, Astrid Schneiders, Hausverwaltung & Immobilien, Postfach 201620, 42216 Wuppertal, Tel. 0202 – 47898116,

E-Mail: service@immobilien-schneiders.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

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 Dienstleistungen 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.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber(in))

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich, dass der Makler & Hausverwalter mit seiner Leistung bereits während der Widerspruchsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht verliere.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber(in))
