

# Ein Traum für die junge Familie - Top gepflegtes Reiheneckhaus mit Sonnengarten in Voerde

Ihr persönliches Exposé

Objekt-Nr.: 4009



**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Voerde (Niederrhein)
Ortsteil:	Friedrichsfeld
Kaufpreis:	280.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 101 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	320 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	4,50
Baujahr:	1978
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

Garage / Carport:	1 /
Separate Dusche:	Ja
Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja / Nein
Garten:	eigener Garten

**Objektbeschreibung:**

Dieses top gepflegte Reiheneckhaus wurde 1978 nach der ersten Energieeinsparungsverordnung auf einem 320 m<sup>2</sup> großen Südgrundstück errichtet.

Es wurde immer liebevoll gepflegt und auf dem neuesten Stand gehalten. Daher befindet es sich heute in einem außergewöhnlich guten Zustand. Die rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf 4,5 Raum im Erd- und Obergeschoss. Sie wird ergänzt durch die wohnlich gestaltete Nutzfläche im Dachgeschoss und die Kellerräume, die mit einer Außentreppe zum Garten hin verbunden sind. Der Garten mit Südausrichtung wurde mit sehr viel Herzblut und hochwertigen Materialien gestaltet. So wurde die Terrasse mit zeitlosen, afrikanischen Buntschiefer-Natursteinplatten ausgelegt. Eine elektrische Markise schützt Sie vor zu starker Sonneneinstrahlung. Direkt neben dem Haus finden Sie die Garage mit vorgelagertem Stellplatz, die zum Garten hin durch ein doppelflügeliges Holztor komplett geöffnet werden kann.

Im Erdgeschoss werden Sie von einem Windfang empfangen, an den sich ein kleiner Flur anschließt, von dem aus Sie alle Räume im Erdgeschoss und die anderen Etagen erreichen. Auf der linken Seite befindet sich zur Straße hin die gemütliche Küche mit Siematic Ausstattung. Vor Kopf öffnet sich zum Garten hin das Wohn-Esszimmer mit einem noch 2006 nachgerüsteten Kaminofen für gemütliche Stunden im Kreis der Familie. Im Obergeschoss finden Sie das Elternschlafzimmer und zwei Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie das 2018 hochwertig sanierte Tageslichtbad mit barrierearmer Dusche und Badewanne. Da das Haus mit einem gedämmten Betonkubus errichtet wurde, sind Sie frei in der Gestaltung der Innenwände und können die Raumgrößen auch individuell anpassen. Die Fenster wurden überwiegend 2018 und 2012 mit neuen doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Heizung wurde 1995 erneuert. Dank moderner Innentüren und umfangreicher Tapezier- und Malerarbeiten wurde das Haus immer wieder auf den neuesten Stand gebracht.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser außergewöhnlichen Immobilie. Es sind die vielen besonderen Details, die Sie überzeugen werden...

### **Lagebeschreibung Voerde (Niederrhein), Friedrichsfeld**

Ihr neues Zuhause liegt am südlichen Rand des Stadtteils Friedrichsfeld in einer verkehrsberuhigten Sackgasse unweit des Gymnasiums und des Hallenbades. In dem Stadtteil Friedrichsfeld finden Sie alle wesentlichen Attribute, die eine junge Familie für ein attraktives Wohnumfeld sucht: Kindergärten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, weiterführende Schule, Hallenbad, viele Vereine...und nicht zuletzt über die Bahnhaltestelle Friedrichsfeld eine gute Anbindung an das Ruhrgebiet. Hier können Sie ländlich, zentral und doch ruhig wohnen.

### **Ihr Ansprechpartner:**



Kirsten Vallen  
Telefon: 0208 8343784  
E-Mail: [kirsten.vallen@s-vi.de](mailto:kirsten.vallen@s-vi.de)

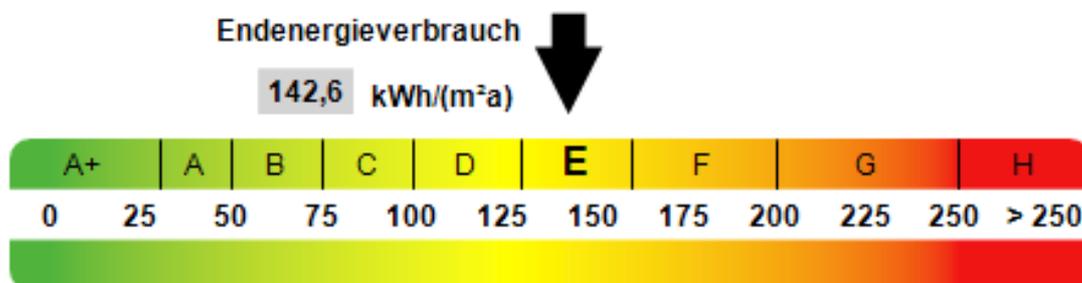
### Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude

Mit dem Energieverbrauchsausweis können Käufer oder Mieter noch vor Vertragsabschluss abschätzen, welche Energiekosten in etwa auf sie zukommen. Bei Vermietung und Verkauf von Häusern oder Wohnungen ist der Energieausweis (von wenigen Ausnahmen abgesehen) seit dem Jahr 2008 bzw. dem Jahr 2009 Pflicht.

Um den Kennwert mit anderen Gebäuden vergleichbar zu machen, hilft das farbige Energieausweis-Label zur Einschätzung der hier zum Kauf/zur Miete angebotenen Immobilie. Es informiert auf den ersten Blick über die energetische Qualität eines Gebäudes. Gebäude mit hoher bzw. guter Energieeffizienz liegen im grünen Bereich und die mit niedrigerer bzw. schlechterer Energieeffizienz tendieren bis hin in den roten Bereich.

Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis*
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	142,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
inkl. Aufbereitung Warmwasser:	Ja
Baujahr:	1978
Energieeffizienzklasse:	E

\* Beim Energieverbrauchsausweis wird der Energieverbrauchskennwert (für Endenergie) rechnerisch auf der Grundlage der tatsächlichen Heiz- und ggf. Warmwasserkosten (der letzten 3 Jahre vor Ausstellung des Energieausweises) nach der Heizkostenverordnung oder anderer geeigneter Verbrauchsdaten des gesamten Gebäudes ermittelt. Über Klimafaktoren werden die Verbrauchsdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet, sodass zum Beispiel besonders harte Winter nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes führen. Trotzdem sind die Kennwerte stark vom individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Bewohner abhängig.



## Fotogalerie



Wohnraum



Wohnraum



Essecke

## Fotogalerie



Küche



Gäste-WC



Terrasse



Zimmer



Büro



Bad

## Fotogalerie



Raum

### Stadtplan und Flurkarte

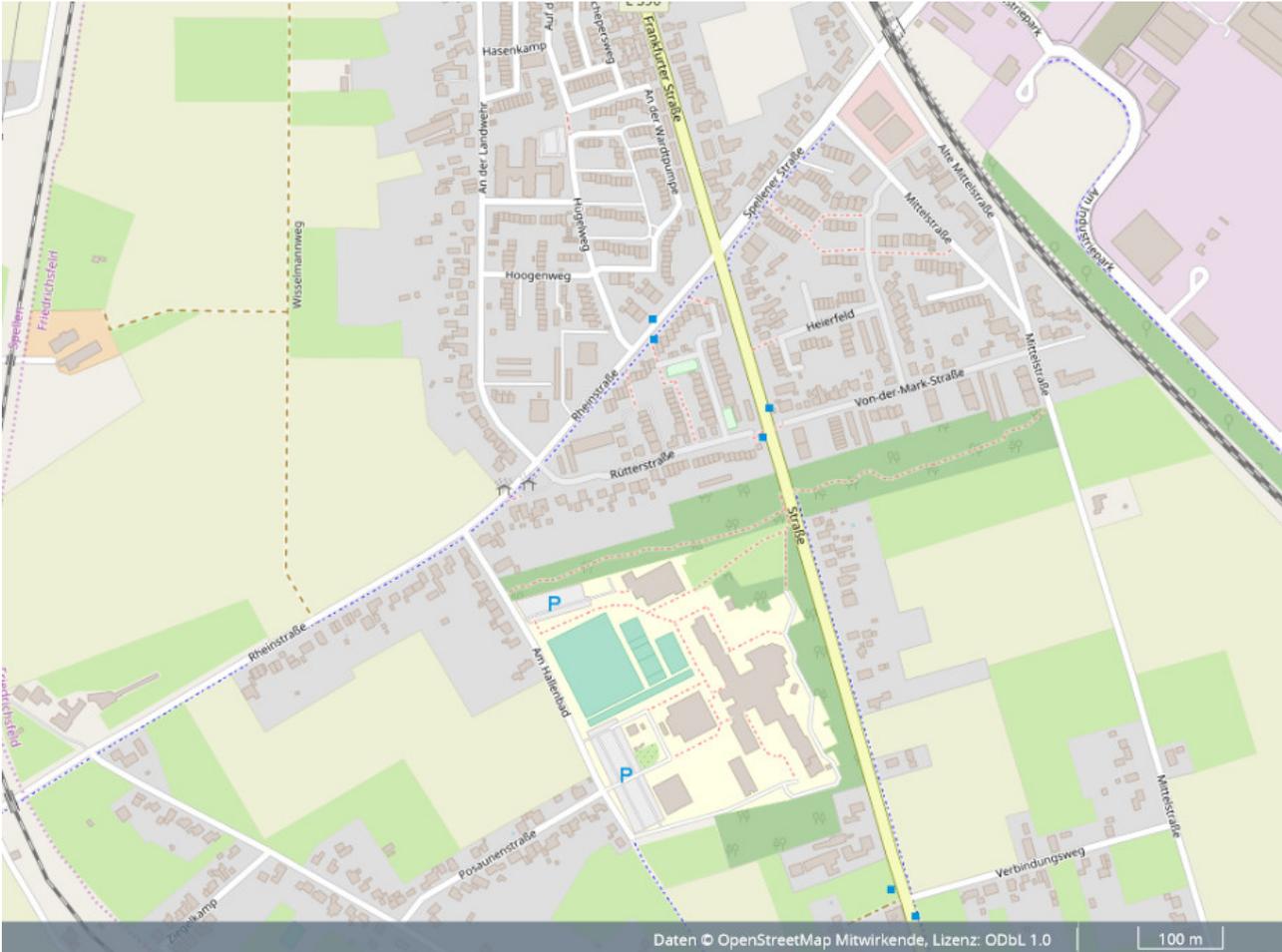
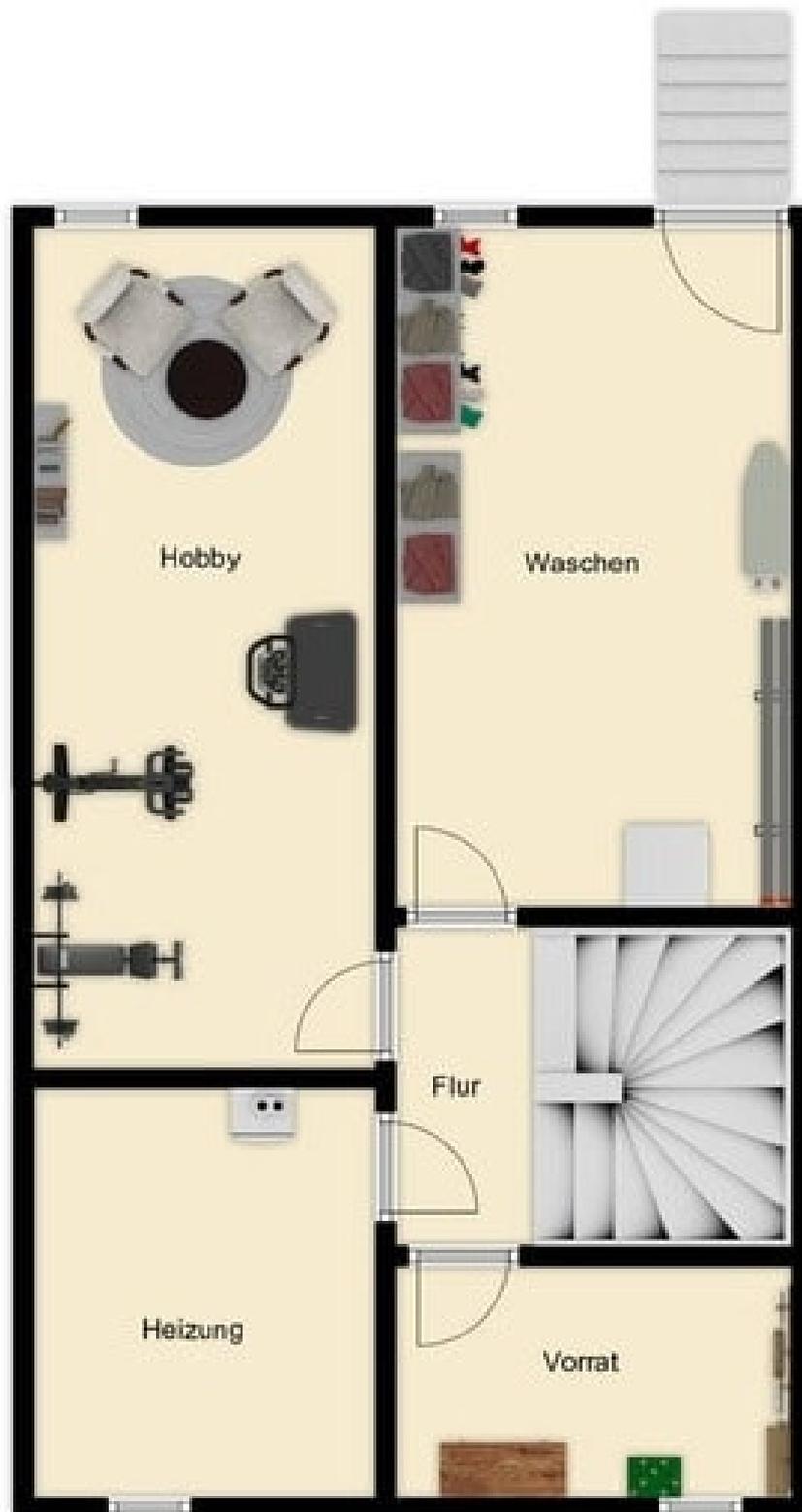


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

# Grundrisse



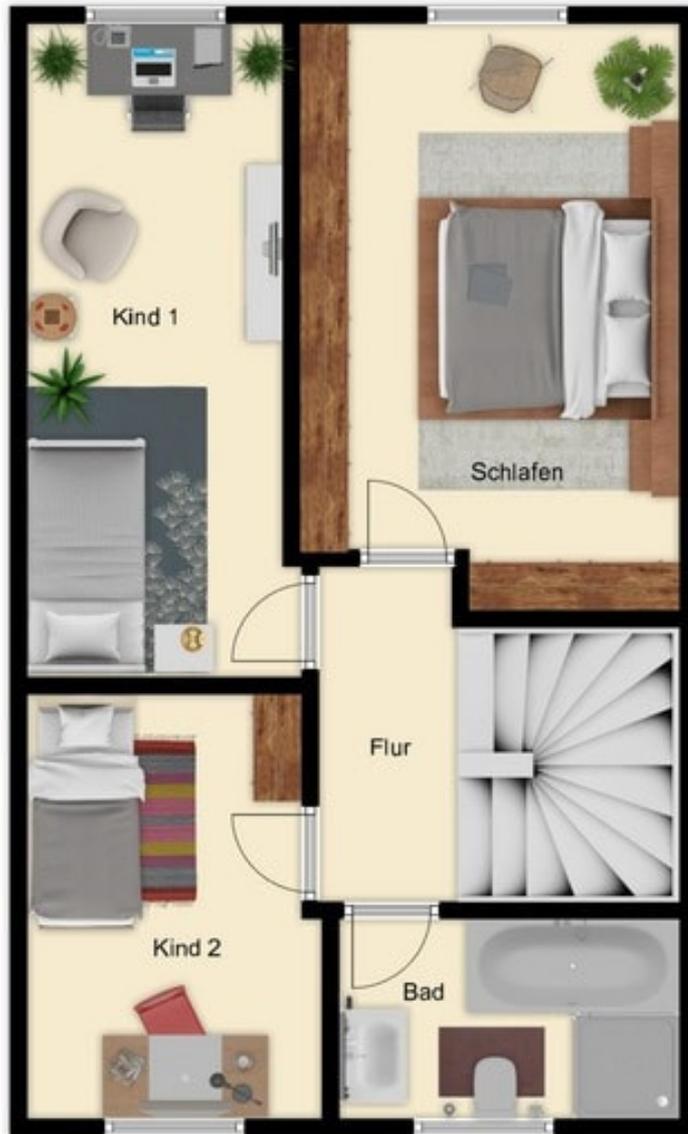
Kellergeschoss

## Grundrisse



Erdgeschoss

# Grundrisse



Obergeschoss

## Grundrisse



Dachgeschoss

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1. Angebote

Hinsichtlich der von uns angebotenen Objekte ist die Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen (nachstehend SVI GmbH) auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter/Verpächter, Bauherren/Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann die SVI GmbH daher keine Haftung übernehmen. Darüber hinaus haftet die SVI GmbH nicht für die vom Verkäufer, Vermieter/Verpächter oder Bauherren/Bauträger zugesicherten Eigenschaften und/oder für die Beschaffenheit der angebotenen Objekte sowie die Bonität der Vertragspartner. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Vermietung oder Verpachtung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote und Mitteilungen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung an Dritte weitergegeben werden.

Eine Zuwiderhandlung und/oder der Bruch der Vertraulichkeit kann eine Schadensersatzpflicht nach sich ziehen.

### 2. Vorkennntnis

Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und er hat den Nachweis zu führen, woher die Vorkennntnis konkret stammt.

### 3. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Wird der Vertrag zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt bzw. dieser durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene 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, Erbbaurecht statt Kauf, etc.). Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts aus von einer Partei zu vertretenden oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Bei Ausübung eines Anfechtungsrechts durch unseren Angebotsempfänger (unseren Kunden), das nicht durch arglistige Täuschung seitens der anderen Vertragspartei begründet ist, tritt anstelle unseres Provisionsanspruchs ein Schadensersatzanspruch gegen den Anfechtenden. Im Falle einer Alleinbeauftragung besteht der volle Provisionsanspruch auch dann, wenn der Vertrag durch die Eigeninitiative des Verkäufers, Vermieters/Pächters oder Bauträgers zustande kommt. Der Empfänger eines Exposé hat uns Anzeige zu machen, wenn und ggf. unter welchen Bedingungen ein Vertrag über das in diesem Exposé bezeichnete Objekt oder über ein anderes Grundstück des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt. Die Provision wird auch fällig, wenn der Vertrag zu anderen Bedingungen als in unserem Angebot oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

### 4. Folgegeschäft

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

### 5. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch wird mit Beurkundung des notariellen Vertrages bzw. bei Vertragsabschluss bzw. mit Erteilung des Zuschlages fällig. Kommt infolge unserer Tätigkeit ein Vertrag oder eine vertragsähnliche Bindung zustande (Vorvertrag, Vertragsangebot, das später angenommen wird, Vorkaufrecht), wird die vorgenannte Provision ebenfalls geschuldet. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Provision.

### 6. Provisionssätze

Nachfolgende Sätze inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer sind an Maklercourtage an die SVI GmbH zu zahlen.

**6a Kauf**

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Teileigentum vom Käufer 3,57 % jeweils berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.

**6b Erbbaurecht**

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom auf die gesamte Vertragsdauer entfallenden Erbbauzins, zahlbar vom Erbbaurechtserwerber 3,57 %.

**6c An- und Vorkaufsrecht**

Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Verkaufs- bzw. Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1,19 %.

**6d Verkauf**

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Teileigentum vom Verkäufer 3,57 % jeweils berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.

**6e Vermietung und Verpachtung**

Bei Mietverträgen 2 Bruttomonatskaltmieten, bzw. bei Pachtverträgen 2/12 des Bruttojahrespachtzinses vom Vermieter/vom Verpächter.

**6f Sonstige Zahlungen**

Bei Abstandszahlungen, Ablösungen von Rechten und Ansprüchen aller Art, Ablösungen für Einrichtungsgegenstände, Waren, Kundenstamm, etc. vom jeweiligen Wert unabhängig von der Mietvertragsprovision vom Mieter/Pächter in Höhe von 3,57 %.

**7. Vertragsverhandlungen und Abschluss**

Werden aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen mit der von uns benannten Partei aufgenommen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben einen Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Ferner haben wir Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift/-Kopie und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden.

**8. Beendigung des Auftrages**

Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu informieren.

Ein vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns, Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen.

**9. Gültigkeit von Nebenabreden**

Nebenabreden sowie Änderungen oder Ergänzungen eines Auftrages haben nur Gültigkeit, wenn diese schriftlich getroffen werden; die Einhaltung der Schriftform ist unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung.

**10. Gültigkeit der Geschäftsbedingungen**

Diese Geschäftsbedingungen bleiben auch dann gültig, falls sich davon einzelne Vorschriften als unwirksam erweisen. Eine etwa unwirksame Vorschrift ist so umzudeuten oder durch eine solche rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, dass dem von diesen Geschäftsbedingungen gewollten Sinn und Zweck entsprochen wird.

**11. Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen.

Stand: Juni 2012