

Wunderschöne Eigentumswohnung in Top-Lage von Langenfeld





von Bohlen

IMMOBILIEN

Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Diese charmante und helle Eigentumswohnung wurde im Jahre 2014 aufwändig renoviert. Die ca. 76 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1964 erbauten 2-Familienhauses. Das Zweifamilienhaus steht in bevorzugter Wohnlage von Langenfeld auf einem ca. 671 m² großen Grundstück.

Über einen separaten Hauseingang gelangen Sie ins Treppenhaus und in die moderne Wohnung. Hier ist alles gut durchdacht und auch umgesetzt. Eine Ölheizung sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung.

Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.









Wohn- Essbereich

Der ca. 30 m² große Wohn- Essbereich bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Die großen Fenster lassen viel Licht in den Raum und schaffen so eine helle und freundliche Atmosphäre. Das Klimagerät im Wohnzimmer sorgt an heißen Sommertagen im gesamten Wohn- und Essbereich für angenehme Temperaturen.



Essbereich

Der helle Laminatboden in Holzoptik sorgt im Wohn- und Essbereich für ein modernes und dennoch wohnliches Ambiente.







Schlafzimmer

Angrenzend zum Essbereich gelangen Sie in das ca. 15 m² große Schlafzimmer. Es bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Auch hier sorgt eine Klimaanlage an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen.





Küche

Gegenüber des Eingangsbereiches gelangen Sie in den hellen und großzügigen Küchenbereich.

Die moderne Einbauküche bietet mit ca. 19 m² viel Fläche zum gemeinsamen Schnippeln und Kochen. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden. Angrenzend zur Küche erreichen Sie den überdachten Balkonbereich.



Balkon

Der überdachte Balkonbereich lädt zum Aufenthalt an der frischen Luft ein. Hier ist reichlich Stellfläche für eine Esstischgarnitur. Vom Balkon aus können Sie den Weitblick über die Felder genießen.





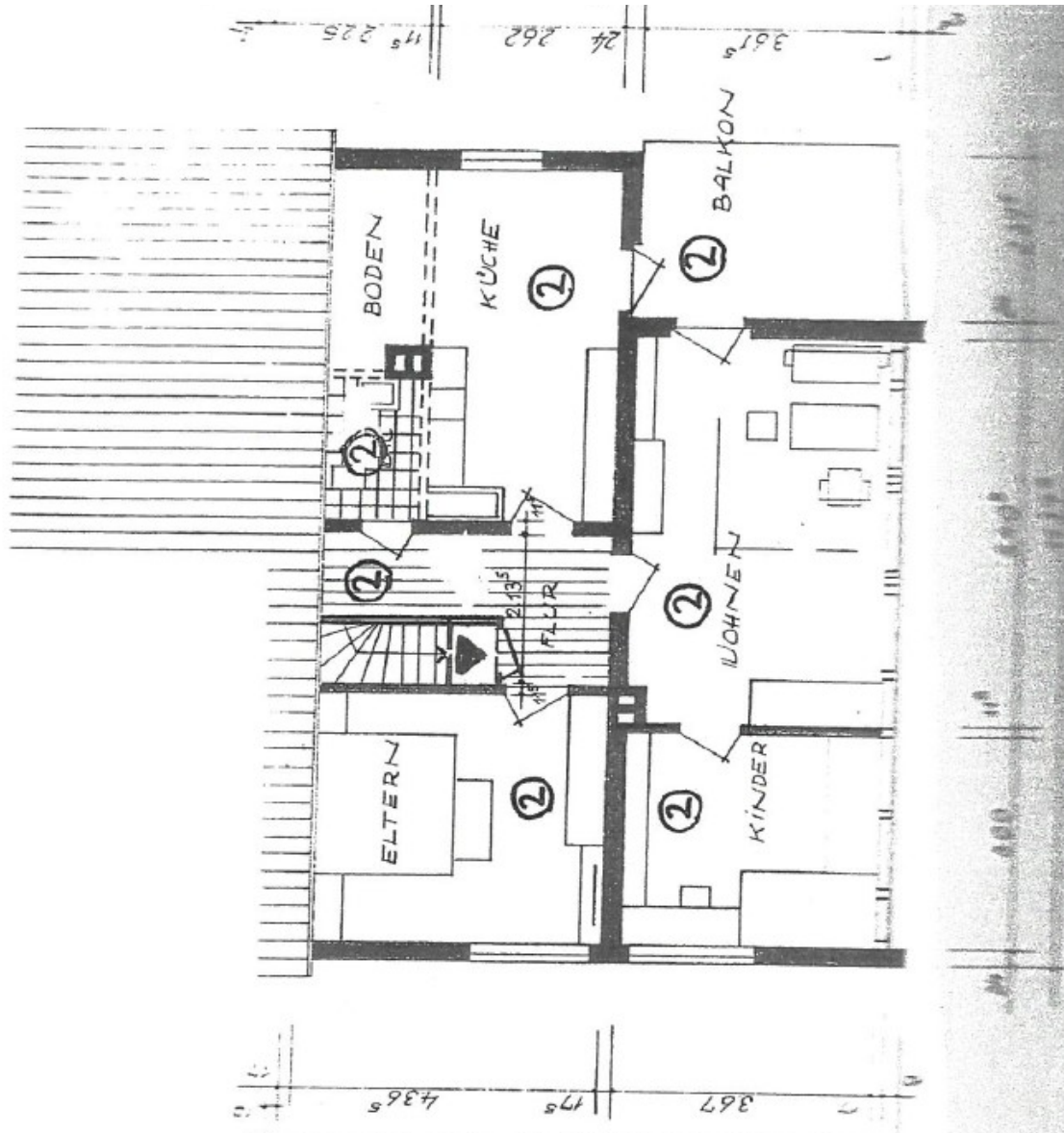


Badezimmer

Dieses Bad ist ein Highlight! Es verfügt über eine Dusche mit Glas-Duschabtrennung, ein Waschbecken mit beleuchtetem Spiegelschrank sowie ein WC.

Ein Heizkörper als Handtuchwärmer sorgt für angenehme Wärme und wohltemperierte Handtücher. Zwei Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftung.





Ausstattung:

- Wohnlicher Laminatfußboden
- Kellerraum
- Elektr. Rollläden
- Gemeinschaftswaschkeller
- Klimaanlage
- Überdachter Balkon

Grundriss

Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer, Küche, Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer



Lage:

Diese Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Langenfeld-Reusrath.

In der näheren Umgebung erreichen Sie kurzen Weges Ärzte, Apotheken und Restaurants. Die Innenstädte von Leverkusen und Köln sind mit dem PKW in nur ca. 30 Minuten zu erreichen. Die gute Infrastruktur von Langenfeld bietet ein gutes Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen sind gut zu erreichen. Die Autobahnen A3 und A59 führen Sie zu den nächstgrößeren Städten. Die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf erreichen Sie mit dem PKW in nur ca. 35 - 40 Minuten.

Kaufpreis: 249.000,- €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften.

Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform.

Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen.

Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Lange Straße 79

44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.