



BÖCKER[®]
IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



NUR NOCH
2 EINHEITEN
VERFÜGBAR!

EXKLUSIV-EXPOSÉ

LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUNG

Barrierearmer Neubau-Traum mit Tageslichtbad und großzügiger Loggia



Lage
Düsseldorf-Benrath

Kaufpreis
559.000,00 €
Provisionsfrei für den Käufer

OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

Befehung	Luft/Wasser Wärmepumpe	Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung	Bauweise	Massiv
Etagenanzahl gesamt	3	Wohnfläche	ca. 76 m ²
Fahrstuhl	Personenaufzug	Zimmer	3
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 29.000,00 € (Kauf)	Schlafzimmer	2
		Badezimmer	1
		Anzahl sep. WC	1
		Einheitenanzahl	6

OBJEKTDESCHREIBUNG

Chopinstraße 42 in 40593 Düsseldorf-Benrath

Ihr neues, barrierearmes Zuhause liegt im Dachgeschoss eines Neubau-Wohnhauses in präferierter Wohnlage des Benrather Musikantenviertels. Auf ca. 76 m² Wohnfläche verteilen sich 2 gut geschnittene Schlafzimmer, ein Duschbad sowie separates Gäste-WC. Der daran angrenzende Wohn-/Essbereich überzeugt durch ein offenes Raumkonzept und lässt keine Wünsche zur individuellen Gestaltung offen. Der großzügige Küchenbereich bietet Ihnen zudem ausreichend Fläche, um Ihre Traumküche zu planen. Außerdem steht Ihnen im Untergeschoss ein privater Kellerraum zur Verfügung.

Mit einem PKW-Aufzug gelangen Sie in die Tiefgarage. Dort können Sie optional einen Stellplatz für zzgl. 29.000 € erwerben.

ENERGIEANGABEN

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 76 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Einheitenanzahl	6

AUSSTATTUNG

Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl gesamt	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 29.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Bauweise	Massiv

SONDERAUSSTATTUNG

- Neubau Erstbezug
- Massivbauweise
- 1 Loggia
- hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch und Kaldewei
- Handtuchwärmer
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Moderne Haustechnik (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- repräsentative Wohnungstüren mit 2,11 m Höhe
- Individuelle Auswahl von Parkett- und Fliesenböden möglich
- Videogegensprechanlage
- Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden mit Aushebelschutz
- Personenaufzug
- privater Kellerraum
- PKW-Aufzug
- Kauf eines TG-Stellplatzes optional für zzgl. 29.000 € möglich
- kleine Spielplatzanlage auf dem Grundstück
- Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Anfang 2026
- Provisionsfrei für den Käufer

LAGE UND UMGEBUNG

Lassen Sie sich vom Komfort der Lage begeistern, die perfekt auf die Vorlieben und Bedürfnisse aktiver Senioren zugeschnitten ist. Diese hochwertige Immobilie liegt in einem ruhigen Wohn-Viertel mit einer Bewohnerschaft von überwiegend mittlerem bis höherem Alter. Eine Nachbarschaft, bei der Sie schnell Anschluss finden werden.

Das nahegelegene und gut erreichbare öffentliche Verkehrsnetz, bestehend aus mehreren Bushaltestellen und Bahnstationen, bietet Ihnen uneingeschränkte Mobilität. Erreichbar in weniger als 100 Metern stehen Ihnen schon die ersten Haltestellen wie "Corellistraße" mit Anbindungen zur Verfügung, die Ihnen ganz Düsseldorf erschließen.

Die gesundheitliche Versorgung ist hervorragend. Eine Vielzahl von Ärzte- und Zahnarztpraxen sowie ein Orthopädie-Center befinden sich in Nähe. Auch Supermärkte und Drogerien sind fußläufig erreichbar.

Für Freizeit und Erholung sorgen mehrere Parks, die zu entspannten Spaziergängen im Grünen einladen. Besonders attraktiv ist der wunderschöne Rosengarten. Zudem gewährleisten die in der Umgebung angesiedelten Schwimmbäder Freizeitvergnügen und sportliche Aktivität.

Dank der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und gut erreichbaren Autobahnen steht Urlaubsreisen oder dem Besuch von Familie und Freunden nichts im Weg. Auch kulturelle Angebote und Möglichkeiten zu sportlicher Betätigung sind dadurch gut zu erreichen.

Alles in allem bietet das Viertel eine überdurchschnittlich gute Lebensqualität. Entdecken Sie für sich das angenehme Leben in dieser Lage!

LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUNG

NEUBAU ERSTBEZUG
LICHTDURCHFLUTET
DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG

BILDERGALERIE

LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUNG

WEITERE INFORMATIONEN

GRUNDRISSE, ENERGIEAUSWEISE, AGB, BESICHTIGUNGSTERMIN
WIDERRUFSBELEHRUNG, WIDERRUFSFORMULAR

LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUNG



Grundriss

BESICHTIGUNGSTERMIN

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Melden Sie sich bei uns und vereinbaren einen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Sie und beraten Sie gerne!

BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH

Iris Kiniziak
Nordstraße 75 · 40477 Düsseldorf

T 0211 130688-33

E iris.kiniziak@immobilien-boecker.de

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Wir können jedoch keine Garantie für die Richtigkeit geben, da die Angaben auf Daten und Fakten der Eigentümer beruhen.



Sie denken an den Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie?

Von der Schnellanalyse zum Vermarktungserfolg:

-  Persönliche Beratung und Analyse
-  Koordination von Besichtigungsterminen
-  Professionelle Kauf-/ Mietpreiseinschätzung
-  Regelmäßiges Reporting
-  Exklusive Vermarktungsstrategie
-  Diskrete Vermarktung auf Wunsch

Selbstverständlich unterstützen wir Sie auch bei Ihrer Immobilie - **sprechen Sie uns an!**



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

- 1) Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.
- 2) Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und -vermietung bzw. -verpachtung sind vorbehalten.
- 3) Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
- 4) Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
- 5) Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
- 6) Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen oder wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.
- 7) Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist unser Geschäftssitz.
- 8) Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil bei Verkauf entgeltlich tätig zu werden. Dies gilt auch bei der Vermietung von Gewerbeobjekten.

MAKLERVERTRAG UND WIDERRUFSBELEHRUNG

Maklervertrag

Der / die Unterzeichner bestätigen, dass ich / wir ausschließlich bei Abschluss eines Kaufvertrages über die hier angebotene Immobilie an BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH eine Maklerprovision in der im Exposé ausgewiesenen Höhe bei notarieller Beurkundung bezahle/n. Mir / uns ist bekannt, dass die BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH - in dem Fall, dass die Voraussetzungen des § 656c Abs. 1 BGB vorliegen und der Käufer ein Verbraucher gemäß § 13 BGB ist - einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen hat.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn (14) Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH, Klemensplatz 3, 40489 Düsseldorf, Telefon 0211 418488-0, Fax: 0211 418488-15, E-Mail: info@immobilien-boecker.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 angefügte 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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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.

Beauftragung vor Ablauf der Widerrufsfrist

In Kenntnis des vorstehenden Widerrufsrechts beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer ausdrücklich, bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung des Maklervertrages zu beginnen. Sollte der Auftraggeber von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen und kommt es aufgrund der bis zum Widerruf ausgeübten Tätigkeit des Auftragnehmers zu einem Vertragsabschluss des Auftraggebers mit einem Käufer, beansprucht der Auftragnehmer für den erbrachten Nachweis bzw. die erbrachte Vermittlungsleistung Wertersatz in Höhe der mit diesem Vertrag vereinbarten Provision.

Ort, Datum, Name / Unterschrift des / der Kunden

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

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

BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH
Klemensplatz 3
40489 Düsseldorf

T 0211 418488-0
F 0211 418488-15
info@immobilien-boecker.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen

vom: _____

über: _____

Name des Kunden:

Datum / Unterschrift des Kunden **

(*) Unzutreffendes streichen

** nur bei Mitteilung auf Papier