

# Kleine, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche & großer Süd-West-Terrasse



**Im Grund 13**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 70,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR

Scout-ID: 162675979  
Objekt-Nr.: IG13\_WE02



**Wenzig GmbH**

**Ihr Ansprechpartner:**

Wenzig GmbH

Firma Wenzig GmbH

E-Mail: [service@wenzig-gmbh.de](mailto:service@wenzig-gmbh.de)

Tel: +49 1520 3189084

Web: <http://www.wenzig-gmbh.de>

Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2007
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergiebedarf:	71,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2007
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Hausgeld:	125,01 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	787,50 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	28.000,00 EUR
Provision für Käufer:	2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt.

2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervvertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## Kleine, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche & großer Süd-West-Terrasse



### Im Grund 13

40474 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	70,75 m²
Kaufpreis:	330.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die sehr schöne 2-Zimmer-Terrassenwohnung ist perfekt nach SW ausgerichtet. Sie eignet sich besonders für 1 Person und bietet dafür einen sehr klaren Grundriss mit Ausrichtung zum Garten. Sowohl das großzügige Wohn-/Esszimmer, als auch das Schlafzimmer sind mit großen Fensterflächen (jeweils mit programmierbaren Rollläden) gegen Süd-Westen in den großen Garten des Hauses ausgerichtet und bieten Zugang zur großen Terrasse der Wohnung. Angrenzend zum Wohn-/Esszimmer ist auch die offene, moderne Küche untergebracht. Das Hauptbad bietet eine Duschwanne und auch die Stellmöglichkeiten für Waschmaschine & Trockner.

Die Wohnung ist mit Fliesen in einem warmen Farbton ausgestattet. Die moderne Fußbodenheizung, die in den einzelnen Räumen steuerbar ist, schafft eine behagliche Wohnatmosphäre. Bäder sind modern in weiß gehalten. Das Hauptbad verfügt zudem über einen großen Spiegel und einen Handtuchheizkörper. Insgesamt eine gehobene Ausstattung und sehr gepflegte Wohnung.

Zu dieser Wohnung gehört ein TG-Stellplatz (Kaufpreis Euro 28.000,00).

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Der Mieter wohnt bereits länger als 8 Jahre in der Wohnung. Monatliche Mieteinnahmen € 787,50 (inkl. Stellplatz).

Das Objekt "Im Grund 13" wurde im Düsseldorfer Norden, im Stadtteil Lohausen (an der Grenze zu Kaiserswerth) im Jahre 2007 fertiggestellt. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 10 Mietparteien mit Aufzuganlage und direktem Zugang zur Tiefgarage. Das gesamte Haus entspricht gehobeneren Ansprüchen. Das Haus ist eingebettet in einen süd-westlich ausgerichteten großen Garten. Die Tiefgarage ist direkt dem Haus angegliedert, so dass man von der Tiefgarage direkten Zugang per Aufzug oder Treppe zum Haus hat. Ein separater Fahrradkeller ist wie ein eigener Keller im Haus vorhanden.

### Ausstattung:

Die Ausstattung ist entsprechend einem Neubau aus dem Jahre 2007:

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- angenehme und pflegeleichte Bodenfliesen in "warmen" Farbton
- Einbauküche
- schöne große Süd-West-Terrasse mit Blick und direktem Zugang in den Garten des Hauses
- modernes weißes Bad mit Duschwanne, Handtuchheizkörper und Stellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner
- alle Fenster mit programmierbaren, elektrischen Rollläden
- selbstverständlich schallgeschützte Fenster
- Sprechanlage
- Aufzug
- Tiefgarage mit direktem Zugang zur Etage
- separater Fahrradraum
- Keller

### Lage:

Das Objekt "Im Grund 13" liegt im idyllischen nördlichen Stadtteil Düsseldorf-Lohausen, der sich einen dörflichen Charakter bis heute erhalten konnte. Das Haus liegt an der Grenze zu Kaiserswerth (Nähe Jaques Weindpot). Lohausen bietet ein ländliches Lebensumfeld mit Nähe zum Rhein und gleichzeitig die Vorzüge des Großstadtlebens durch eine hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer City. Aber auch Lohausen selbst bietet in seinem neuen Zentrum alle wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten (großer Edeka, Rossmann Drogerie, Aldi, Bio-Supermarkt, großer Kiosk mit Poststelle, etc.).

Darüber hinaus sind das Ruhrgebiet, die Städte Köln und Aachen u.v.m. über die Autobahnanschlüsse A44 und A3 sehr gut zu erreichen. Die Rheinauen vor der Türe, die Nähe zur internationalen Schule und die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort bieten einen exzellenten Wohnkomfort in mittelbarer Citynähe. Der Düsseldorfer Flughafen ist in nur 5 Minuten zu erreichen.

### Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen und hellen Garten-Wohnung.

Vereinbaren Sie doch einfach direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir bitten für Anfragen den Kontakt über [Immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de) zu nutzen. Vielen Dank.

Das angegebene Hausgeld umfasst nur die WEG-Verwaltungsgebühren, die Instandhaltungsrücklage WEG und nicht umlagefähige Kosten. Die auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten (inkl. Heizung & WW) betragen Euro 236,44/M. Diese Werte basieren auf Informationen der Verwaltung bzw. des Mieters.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters oder der Verwaltung und wurden sorgfältig geprüft! Dennoch kann für die Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.

## Kleine, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche & großer Süd-West-Terrasse



Im Grund 13  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 70,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



Die große SW-Terrasse



Die Lage der Wohnung



Der große Garten des Hauses



Frontansicht des Hauses



## Kleine, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche & großer Süd-West-Terrasse



**Im Grund 13**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 70,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



Große Fensterfront zum Garten



Geräumiges Wohn-/Esszimmer



Einbauküche im Mietzins inkl.



Praktische, offene Küche

## Kleine, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche & großer Süd-West-Terrasse



**Im Grund 13**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 70,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



Schlafzimmer mit Gartenblick



Mod. Bad m. WM-Stellpl.



Duschwanne & Handtuchheizk.



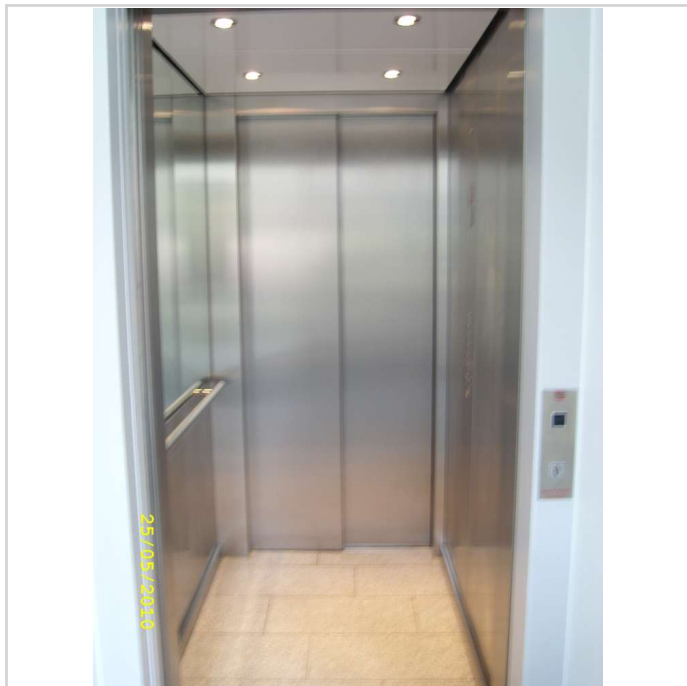
Flurbereich mit Downlights

## Kleine, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche & großer Süd-West-Terrasse

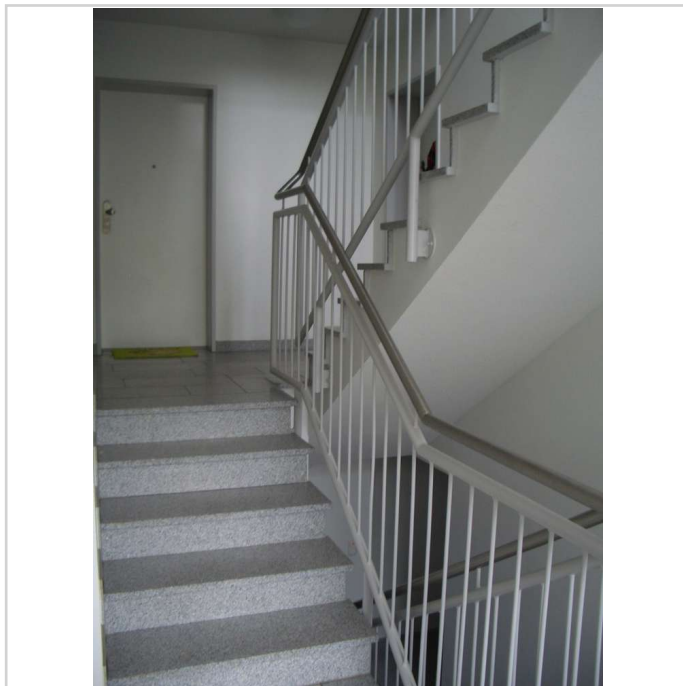


**Im Grund 13**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 70,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



Aufzug bis in die TG



Schönes Treppenhaus mit Marmor



gepflegte Grünanlagen



## Kleine, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche & großer Süd-West-Terrasse



Im Grund 13  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 70,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



Typ-Grundriss (Abw. mögl.)

## Kleine, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche & großer Süd-West-Terrasse



Im Grund 13  
40474 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca:	70,75 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	330.000,00 EUR





### Allgemeine Hinweise und Vertragsbedingungen eines Maklervertrages mit uns

Die in unseren Exposés enthaltenen Angaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Soweit Zeichnungen / Beschreibungen beiliegen, dienen diese nur der ersten Information und sind evtl. nicht exakt / maßgenau und/oder nicht umfassend. Wenn dies im Text nicht ausdrücklich erwähnt ist, gehören in den Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Markisen, Pflanzen usw. nicht zum Lieferumfang dieses Angebotes. Fordern Sie bei Interesse bitte Detailunterlagen an.

Mit der Zusendung dieses Exposés bieten wir Ihnen an, einen Maklervertrag mit uns zu schließen.

Maklerverträge sollten im Sinne der Klarheit für beide Parteien am besten in Textform vorliegen.  
**Bitte bestätigen Sie uns daher per E-Mail oder schriftlich, dass Sie unser Angebot annehmen.**

Hierfür reicht es aus, wenn Sie uns kurz per E-Mail unter service@wenzig-gmbh.de anschreiben und mitteilen, dass wir auf Basis der in den Exposés genannten Bedingungen für Sie als Makler tätig werden sollen.

Sie können aber auch gerne das beigefügte Dokument „Abschluss eines Maklervertrages mit der Wenzig GmbH“ unterschreiben und uns dann per Post oder E-Mail zuschicken.

Gerne nennen wir Ihnen nach Abschluss des Maklervertrages Namen und Anschrift des Eigentümers.

Vor Abschluss eines Kaufvertrages mit dem jeweiligen Eigentümer erheben wir keinerlei Gebühren. Nur wenn es zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt, ist an uns eine Provision zu entrichten. Die Höhe der vom Käufer an uns zu entrichtenden Provision geht aus dem jeweiligen Exposé hervor. Der Verkäufer hat eine Provision in gleicher Höhe zu entrichten, wenn er uns ebenfalls beauftragt hat, Sie Verbraucher sind und wir für Sie als Makler den Kauf eines Einfamilienhauses, eines Reihenhauses oder einer Wohnung tätig werden.

Da das Angebot nur für Sie persönlich bestimmt ist, bitten wir Sie um Diskretion. Bei Weitergabe des Angebotes an Dritte müssen wir Sie für den uns hieraus entstandenen Schaden in Regress nehmen. Wenn das angebotene Objekt Ihnen bereits bekannt ist, bitten wir Sie, uns dies innerhalb einer Woche mitzuteilen. Falls uns Ihre Nachricht nicht innerhalb dieser Frist zugeht, gilt unser Angebot bei Abschluss eines Kaufvertrages als ursächlich.

Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil und sind hierzu auch nicht verpflichtet.

Wenzig GmbH  
Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf  
Tel.: +49 152 03189084  
Email: service@wenzig-gmbh.de



### Abschluss eines Maklervertrages mit der Wenzig GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erkläre/n ich/wir,

Frau/Herr \_\_\_\_\_,

Adresse: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

und Frau/Herr \_\_\_\_\_,

Adresse: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

Folgendes:

#### **I. Annahmeerklärung**

☐ Ich/Wir beauftrage/n Sie hiermit, für mich /uns als Makler zum Nachweis der Gelegenheit des Kaufs oder der Vermittlung eines Vertrags über eine Immobilie tätig zu werden. Die Vertragsbedingungen ergeben sich für jede Immobilie aus den jeweiligen Exposés sowie den beigefügten „Allgemeinen Hinweisen und Vertragsbedingungen eines Maklervertrages mit uns“. Gern nehme/n ich/wir daher Ihr Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages an.

#### **II. Widerrufsbelehrung**

☐ Die dem Exposé beigefügte Belehrung über mein/unser Widerrufsrecht habe/n ich/wir erhalten.

#### **III. Erklärung zum vorzeitigen Tätigwerden**

☐ Ich/wir verlange/n ausdrücklich und stimme/n ausdrücklich zu, dass die Wenzig GmbH bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt. (§357a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Wenzig GmbH mein/unser Widerrufsrecht verliere/n (§356 Abs. 4 BGB).

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Name/n

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,**

als Maklerunternehmen sind wir verpflichtet, Kunden, die Verbraucher sind, über deren Widerrufsrecht zum Maklervertrag zu informieren und dies zu dokumentieren.

Wenn Sie mit uns einen Maklervertrag abschließen, entstehen Ihnen zunächst keine Kosten für den Versand von Exposés. Auch für Besichtigungen von Objekten berechnen wir Ihnen keinerlei Kosten. Sie bezahlen erst dann für unsere Leistungen, wenn es zu einem notariellen Vertragsabschluss einer von uns nachgewiesenen oder vermittelten Immobilie kommt.

Bitte lesen Sie die vom **Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz** vorgegebene Widerrufsbelehrung.

## **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

Name/Firma:           Wenzig GmbH  
Anschrift:             Zur alten Exerzierhalle 25  
                              40476 Düsseldorf  
Telefonnummer:       0152 03189084  
E-Mail:                 service@wenzig-gmbh.de

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

Sie dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der 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 Tage 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 Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu diesem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



### **Muster- Widerrufsformular**

(für den Widerruf können Sie dieses Formular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist)

**Hiermit widerrufe/n ich/wir:**

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**den von mir/uns abgeschlossenen Maklervertrag vom:**

\_\_\_\_\_  
(Datum des Vertragsschlusses)

**mit**

Name/Firma: Wenzig GmbH

Anschrift: Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf

Telefonnummer: 0152 03189084

E-Mail: service@wenzig-gmbh.de

\_\_\_\_\_  
(Ort und Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift der/s Auftraggeber/s)