



# EXPOSÉ

## 47228 Duisburg-Hochemmerich



**Kaufpreis:** 320.000,00 €

**Wohnfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 83 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** ca. 260 m<sup>2</sup>

hier sind das Garagengrundstück und die Grundstücksanteil  
des Wirtschaftsweges und der Garageneinfahrt enthalten

**Dipl. Ing. A. Schreier**

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



<b><u>Baujahr:</u></b>	<b>1984</b>
	<b>Terrassenüberdachung 2001</b>
<b><u>Anzahl Zimmer gesamt:</u></b>	<b>4</b>
<b><u>Garage:</u></b>	<b>1</b>
<b><u>Endenergiebedarf:</u></b>	<b>133,65 kWh/(m<sup>2</sup>•a)</b>
<b><u>verfügbar ab:</u></b>	<b>nach Absprache</b>
<b><u>Maklercourtage:</u></b>	<b>1,8 % inkl. 19 % MwSt.</b>



**Dipl. Ing. A. Schreier**

**Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer Sackgasse, in unmittelbarer Nähe zum Wendehammer, von dort führt ein Spazierweg direkt ins Grüne. Wir können von einer verkehrsberuhigten Straße sprechen, da Sie hier mit keinem Durchgangsverkehr rechnen müssen.

In knapp 10 Minuten Fußweg stehen Sie am Rheinufer. Eine Kindertagesstätte erreichen Sie zu Fuß in knapp 100 m und eine Grundschule in 950 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 600 m Luftlinie Entfernung.



Der überdachte Eingang bietet Schutz bei Regenwetter, so dass Sie das Haus bei schlechtem Wetter, ohne Hektik betreten können.



**Dipl. Ing. A. Schreier**

**Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Wohnflächenberechnung:

Keller :

= Nutzfläche ca. 50 m<sup>2</sup>  
=====

Erdgeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

= Wohnfläche EG ca. 58 m<sup>2</sup>  
=====

Obergeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

= Wohnfläche OG ca. 53 m<sup>2</sup>  
=====

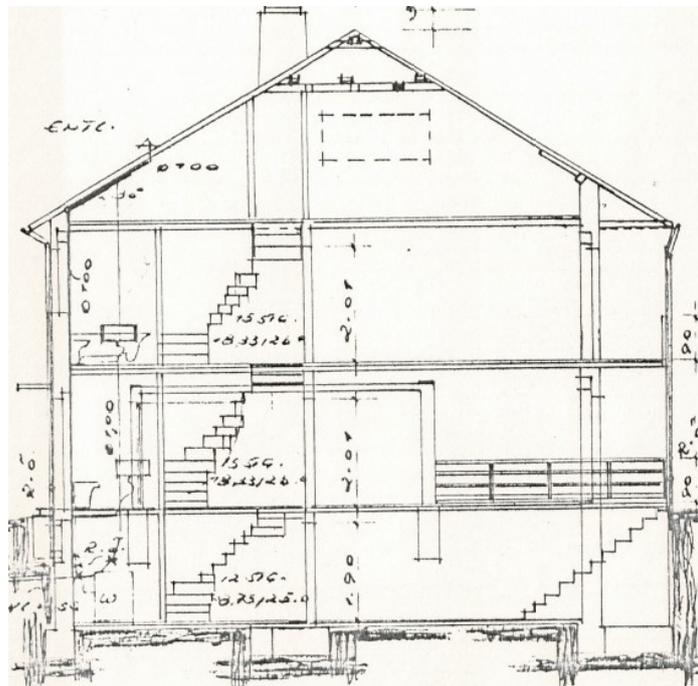
Dachgeschoss / zusätzliche Wohnräume möglich:

= Nutzfläche ca. 33 m<sup>2</sup>  
=====

Gesamt – Wohnfläche ca. 111 m<sup>2</sup>  
=====

Gesamt – Nutzfläche ca. 83 m<sup>2</sup>  
plus 1 Garage

Umbauter Raum ca. 594 m<sup>3</sup>



**Dipl. Ing. A. Schreier**

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

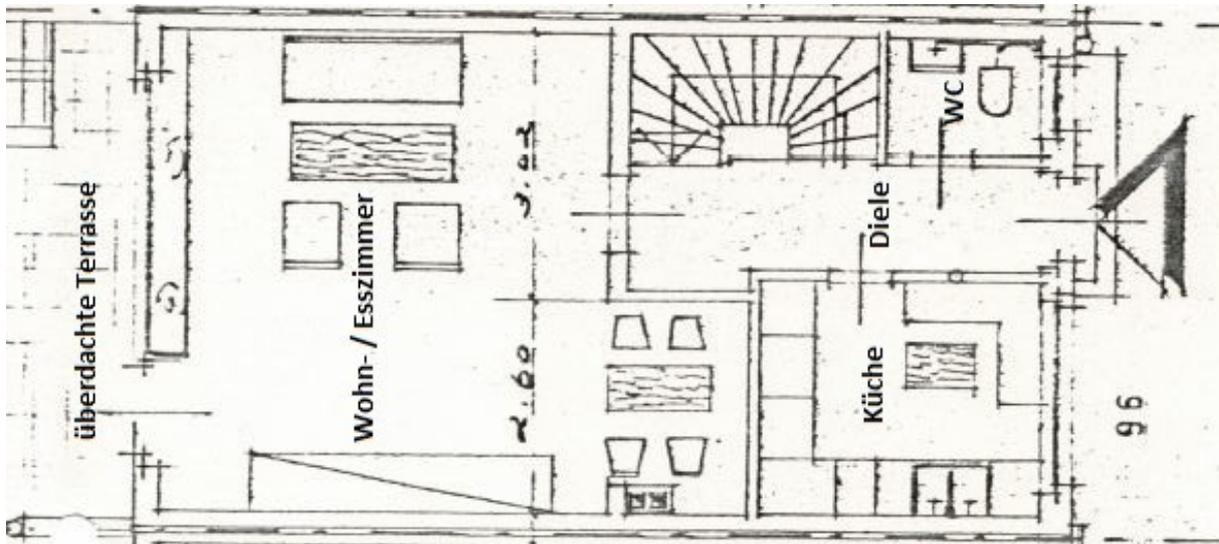
**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Im Erdgeschoss liegen rechts das Gäste-WC und links die Küche.



Gäste-WC



Küche mit Blick zur Diele

**Dipl. Ing. A. Schreier**

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA** Immobilien

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Das Wohnzimmer erstreckt sich über die gesamte Hausbreite. Zwischen dem Essbereich und der Küche kann sich über die Durchreiche unterhalten und auf kurzem Weg Geschirr ausgetauscht werden.



Vom Wohnzimmer haben Sie einen herrlichen Blick in den schön angelegten Garten. Die große, überdachte Terrasse (3,20 x 5,00 m) lädt zum Verweilen ein. Von hier können Sie auch über die überdachte Treppe in den Keller gelangen.



**Dipl. Ing. A. Schreier**

**Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



**Dipl. Ing. A. Schreier**

**Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

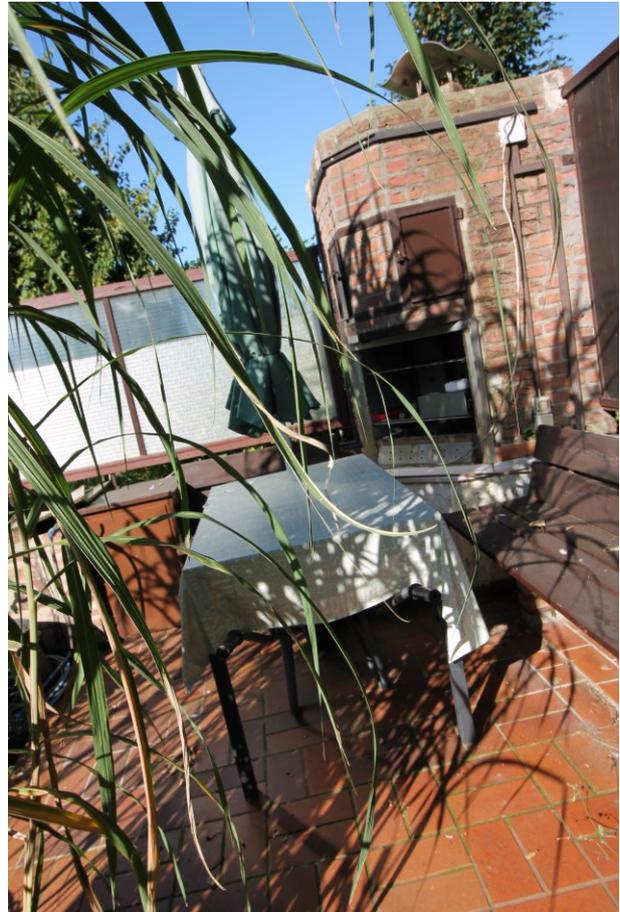
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

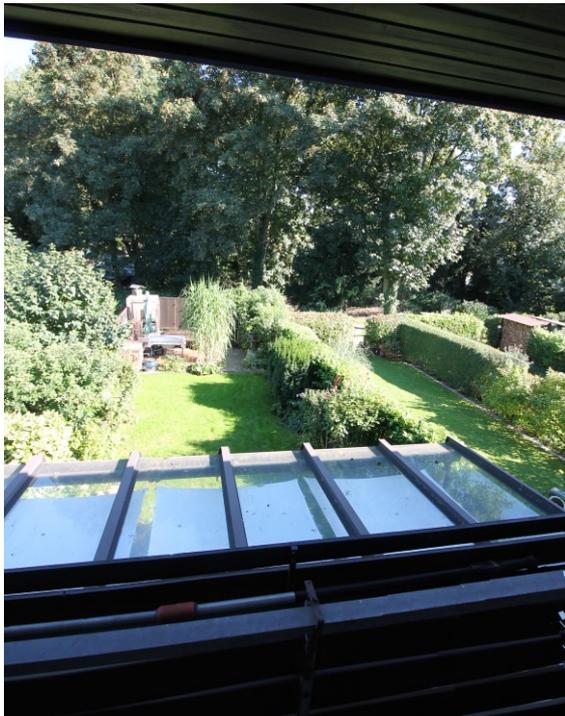
**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



direkt am Grillplatz befindet sich eine Brunnenpumpe.



Der Ausblick von der Loggia in den Garten

**Dipl. Ing. A. Schreier**

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

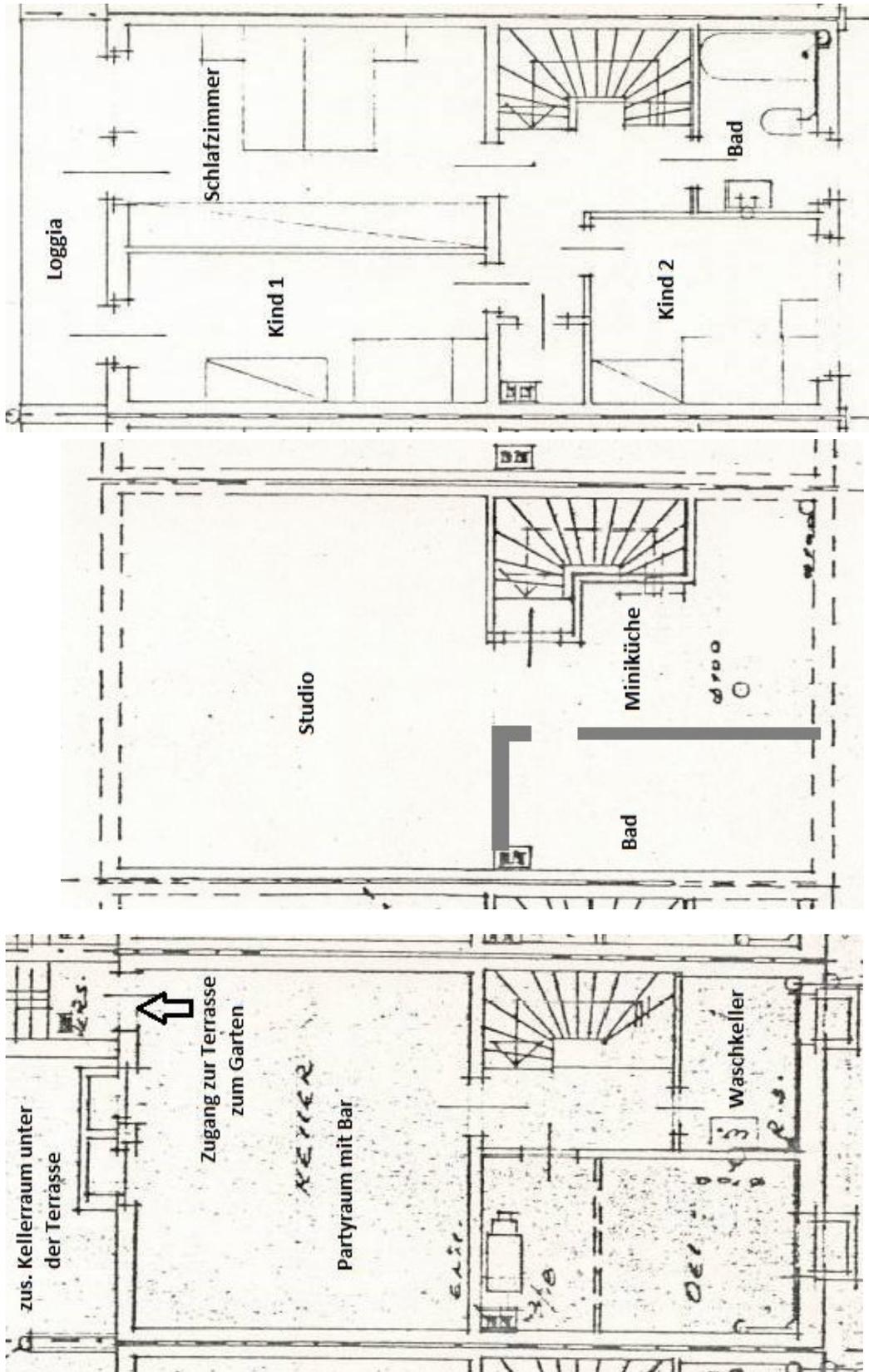
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA** Immobilien

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



**Weitere Details:**

- Ölheizung (SBS COMBI matic n 50) mit 3 x 1.000 l Tanks
- 300 l Heißwasserkessel
- doppelverglaste Holzfenster
- ausgebauter Studio, nicht in der Wohnfläche berücksichtigt
- 2 Badezimmer und ein Gäste WC
- zusätzlicher Kellerraum unterhalb der Terrasse
- direkter Ausgang vom Keller zum Garten
- gemeinsamer Wirtschaftsweg zum Garten und zu den Garagen
- Lt. Telekom 175 MBit/s möglich

Die Wärmeversorgung wird aktuell mittels Heizöl erzeugt. Laut Auskunft der Netze Duisburg liegen die Gasleitung in ca. 30 m und die Fernwärmeleitung in ca. 160 m Entfernung.

Es befindet sich ein doppelzügiger Kamin im Haus, daher kann zusätzlich ein Kamin angeschlossen werden.

**Dipl. Ing. A. Schreier**

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



**Nachfolgend die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung:**

**Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Wünschen Sie ausdrücklich vor Ende der Widerrufsfrist einen Besichtigungstermin, so erklären Sie sich damit einverstanden, dass mit Beginn der Besichtigung das Widerrufsrecht abgelaufen ist.

Der Widerruf ist zu richten an:

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

**ARA** Immobilien

Dipl.-Ing. Andreas Schreier

Rundstr. 1a

47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 929 9084

Fax: 02842 / 929 9083

Mobil: 01525 / 249 5685

Mail: [immobilien@arakreativ.de](mailto:immobilien@arakreativ.de)

**Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 14 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

**Besondere Hinweise**

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Das Widerrufsrecht erlischt insbesondere für den Fall, dass an Sie weiterführende Informationen zum Objekt weitergegeben oder ein Besichtigungstermin vereinbart wurde.

**Dipl. Ing. A. Schreier**

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA** Immobilien

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

### **HINWEIS ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ:**

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.

### **SONSTIGE KOSTEN:**

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

**Dipl. Ing. A. Schreier**

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA** Immobilien

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685