HANSE IMMOBILIEN SERVICES.

HANSE IMMO.

In Deutschland und Österreich zu Hause!

D-28209 BREMEN, PARKALLEE 117

IMMOBILIEN-ANGEBOT / OBJEKT-NUMMER: 1103
Exposé mit Courtagevereinbarung und auf Grundlage unserer Geschäftsbedingungen

Außergewöhnlich großzügiges 7-Zimmer Landhaus im mediterranen Stil, Nähe Düsseldorf in ruhiger, eingewachsener Süd-West Park-Lage.

Eine wahre Idylle und Oase mit erstklassiger Verkehrsanbindung. durch zusätzlichen separaten Eingang nutzbar sowohl als Einfamilienhaus für die große Familie oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Dieses großzügige und repräsentative Anwesen in VIERSEN OT DÜLKEN in ländlicher Umgebung der Metropolregion DÜSSELDORF-MÖNCHENGLADBACH-VENLO (Holland) bietet mit seinem mediterranen Charme, dem eingewachsenen, eigenen Park-Grundstück und dem großen Platzangebot eine einzigartige Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben sind die individuellen Nutzungsmöglichkeiten auf über 400 m² WFL/NFL und die ruhige, ländliche Lage mit eigenem, eingewachsenen Park-Grundstück in optimaler Süd-West-Lage.

WOHN-/NUTZFLÄCHE: **ca. 285m² WFL + ca. 130m² NFL**	415 m²
ANZAHL DER ZIMMER: 5 Zimmer EG/OG + 2 Zimmer UG	7
GRUNDSTÜCK: **ca.**	1.200 m²
KAUFPREIS: **EUR**	835.000,00

Zzgl. 3,57% Käufer-Provision inklusive 19% Mehrwertsteuer auf Grundlage der Angaben in diesem Exposé und unseren AGB.

➔Objekt: 1103

Außergewöhnlich großzügiges 7-Zimmer-Landhaus im mediterranen und repräsentativen Stil, Nähe Düsseldorf/Mönchengladbach/Venlo in ruhiger, eingewachsener und nicht einsehbarer Süd-West Park-Lage.

Eine wahre **Idylle und Oase mit erstklassiger Verkehrsanbindung**. Durch zusätzlichen separaten Eingang nutzbar sowohl als Einfamilienhaus für die große Familie oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Dieses großflächige Anwesen in VIERSEN in ländlicher Umgebung der Metropolregion DÜSSELDORF-MÖNCHENGLADBACH-VENLO (Holland) bietet mit seinem mediterranen Charme, dem eingewachsenen, eigenen Park-Grundstück und dem großen Platzangebot eine einzigartige Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben sind die individuellen Nutzungsmöglichkeiten auf über 400 m² WFL/NFL und die ruhige, ländliche Lage mit eigenem, eingewachsenen Park-Grundstück in optimaler Süd-West-Lage. Die schöne Altstadt ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Ideal sowohl für die große Familie als auch Mehrgenerationswohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als klassisches, großes Einfamilienhaus.
Durch separaten 2. Eingang nutzbar auch mit einer Einliegerwohnung/Büro.

Das Haus wurde 1992 in freier Architektenplanung voll unterkellert auf einem großen Grundstück in optimaler Sonnenlage und besonderen Ausstattungen mit einer gelungenen Aufteilung und einer großflächigen Strukturierung erstellt und bietet Raum für anstehende Renovierungen nach individuellen Ansprüchen.

Besonders eindrucksvoll ist das lichtdurchflutete, mediterrane Ambiente, die herrliche, nach Süd-West ausgerichtete eigene Park-Endlage, das generöse Platzangebot und die vielfältigen, individuellen Möglichkeiten.

Leben, Genießen, Wohlfühlen: **dieses attraktive, charakterstarke Anwesen** in ruhiger, grüner, ländlicher und dennoch zentraler Lage von Viersen vor den Toren von Düsseldorf, Mönchengladbach, Venlo ist die perfekte Symbiose aus Stil, Großzügigkeit, Charme und Transparenz mit sonnigem, eingewachsenen Park-Garten, Terrasse und Doppelgarage.

Ein Objekt mit bestechender Architektur und in erstklassiger Lage, **alle weiteren Details entnehmen sie bitte dem vollständigen Exposé, dass Sie bei uns anfordern können und das besondere Wohn-Erlebnis lernen sie bei einer Besichtigung kennen, zu der wir Sie gerne einladen.**

➔Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt EUR 835.000,-, versteht sich im Wesentlichen als FEST-PREIS, zuzüglich aller Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren und zuzüglich einer **Käufer-Provision in Höhe von 3,57%** auf den Kaufpreis **einschließlich 19% Mehrwertsteuer**, fällig und verdient mit notariellem Kaufabschluss und auf Grundlage dieses Exposé und unserer AGB, die jederzeit auf unserer Homepage unter www.hanseimo.de einsehbar sind.

➔Lage/Grundstück

VIERSEN, Nähe Mönchengladbach, Düsseldorf und Venlo/Holland liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, am linken Niederrhein/Regierungsbezirk Düsseldorf und zeichnet sich sowohl durch seine Nähe zur Natur als auch zum städtischen Leben aus, es ist eine Stadt, die es versteht, Gegensätze harmonisch zu verbinden, mit wirklich guter Infrastruktur.

Viersen bietet eine klassische Altstadt mit hervorragender Infrastruktur, einen extrem hohen Erholungswert und zusätzlich eine hervorragende, kurze Verkehrsanbindung.

Eine ländliche Idylle mit umliegenden Wiesen, Feldern, Wäldern und Seen. Reitmöglichkeiten und Unterstellmöglichkeiten für Pferde sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, auch Golfplätze und zu dem Fußballstadion ist es nur ein kurzer Weg.

Insgesamt bietet Viersen einen erstklassiger Kunst- und Kulturgenuss, eine Fülle spannender Freizeitangebote, attraktive Geschäfte, Bahnhof, Krankenhaus, Ärzte, Tankstellen, alle Schulen inklusive 2 Gymnasien, Kindergärten sowie Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen, Sport- und Freizeitangebote mit lohnenden Ausflugszielen.

Die Autobahnanschlüsse an die A52 und A61 gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung, die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Düsseldorf und der Flughafen Niederrhein.

Entfernungen:
-Düsseldorf ca. 33 km über die A 52.
-Köln ca. 50 km
-Venlo/Holland ca. 18 km über A 61.
-Mönchengladbach ca. 7 km.

➔Aufteilung:

Gemäß Grundriss, den sie separat anfordern können.

ERDGESCHOSS
-Eingangs-Diele.
-Gäste Bad.
-Abstellraum.
-Küche.
-Küchenterrasse.
-Deko-Wintergarten.
-Gartenterrasse in Süd-West-Ausrichtung.
-2 außergewöhnlich großzügige Zimmer mit Gartenzugang, durch Flügeltüren getrennt, also auch abtrennbares Bibliotheks-, Arbeits- oder separates Zimmer möglich.
-Doppelgarage.

OBERGESCHOSS
-Diele.
-1 großes Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer.
-Generöses En Suite Badezimmer, auch zusätzlich von der Diele begehbar.
-2. Badezimmer.
-2 weitere Zimmer.

UNTERGESCHOSS (auch erreichbar über 2. Eingang)
-Flur-
-Heizungsraum, Gaszentralheizung

-2 Kellerräume, beide ausgebaut.
-Technikräume
-1 kleiner Kellerraum mit Regenwassernutzungsanlage
-Einliegerwohnung mit separatem Eingang, 3. Badezimmer, Küche, Wohn-Schlafraum und Gartenveranda.

SPITZBODEN
-Gedämmt, aber nicht ausgebaut.

➔Ausstattungen:

Besondere Ausstattungen sind hier inklusive:
-Mediterranes, repräsentatives Ambiente auf 3 Etagen.
-Vollkeller, ausgebaut, inklusive Zimmer und Einliegerwohnung.
-Exklusive Siematic-Landhaus-Einbauküche mit allen Geräten
-3 Bäder und 1 Gäste WC
-Parkett- und Fliesenböden
-Deko-Wintergarten
-Gaszentral-Heizung

Außenanlagen bestehend aus:
-Ca. 1.200 m² großes, eingewachsenes, nicht einsehbares Park-Grundstück.
-Gartenterrasse.
-Gartenhaus.
-Deko-Wintergarten-Pavillon
-Doppelgarage
-Zusätzlich 2 weitere Parkmöglichkeiten vor den Garagen.

➔Energieausweis/Energieträger:

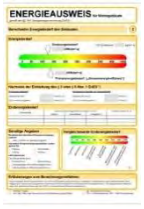
Gemäß Verkäufer-Angaben weist der Energieausweis einen Endenergiebedarf von 140,21 kWh (m² a) aus.
Den Original Energieausweis legt ihnen der Verkäufer bei der ersten Besichtigung vor, auf Anforderung erhalten sie diesen auch gerne schon vorab in Kopie zur Einsichtnahme.

Daten des Energieausweises im Überblick:
-Baujahr des Gebäudes:1992
-Gebäude-Nutzfläche: 514 m²
-Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis
-Endenergiebedarf: 140,21 kWh (m²a).
-Wesentlicher Energieträger des Gebäudes: Gas
-Effizienzklasse des Gebäude:E

Vergleichswerte Endenergiebedarf:

0-50	= GRÜN = PASSIVHAUS.
50-100	= GRÜN/GELB = MFH und EFH NEUBAU.
100-200	= GELB = EFH energetisch GUT MODERNISIERT.
220-300	= GELB = DURCHSCHNITT WOHNGEBÄUDE.
300-350	= GELB/ROT = MFH energ. NICHT wesentlich modernisiert.
350-400++	= ROT = EFH energetisch NICHT wesentlich modernisiert.

Muster Energieausweis/Ausschnitt



➔Lieferung:

Nach individueller Vereinbarung.

➔Makler-Courtage:

Die **anteilige** Provision für den Käufer bei diesem Objekt beträgt 3,57% vom Gesamtkaufpreis inklusive gesetzliche Mehrwertsteuer. Gemäß § 656c bzw. 656 d sind KÄUFER und VERKÄUFER zur Zahlung der Provision in gleicher Höhe verpflichtet, so dass von der Gesamtprovision die HÄLFTIGE TEILUNG zwischen KÄUFER und VERKÄUFER erfolgt.

Die Provision ist auf den Kaufpreis bzw. den gesamten Wirtschaftswert des Vertrages bezogen und ist nach unserer Wahl mit Zustandekommen des Nachweises, oder des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) oder mit Abschluss eines

Mietkaufvertrages verdient und fällig. Hanse Immobilien Services Roland J. Jörgens und ggf. sein Beauftragter erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Die Maklercourtage ist unabhängig vom weiteren Bestand des Vertrages, es gelten ergänzend hierzu auch unsere AGB.

Da wir berechtigt sind, sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer eine Provision zu verlangen, weisen wir ausdrücklich auf diese mögliche Doppeltätigkeit hin.

➔Allgemeines:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Eine Haftung für angebliche Falschberatung ist ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn, dass wir grob fahrlässig gehandelt haben. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und alle sonstigen Grunderwerbskosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Geschäftsbedingungen, die entweder beigefügt sind oder auf Verlangen jederzeit ausgehändigt werden.

➔Geschäftsbedingungen:

Die Angebotserteilung erfolgt auf Grundlage unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die sie jederzeit bei uns anfordern, oder im Internet unter www.hanseimo.de einsehen können. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Maklervertrag durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Tätigkeit auf der Basis dieses Exposé oder des Online-Exposé und seinen Bedingungen zustande kommt. Mit Annahme unseres Angebotes erkennen sie diese Geschäftsbedingungen ausdrücklich an.

➔Anmerkungen:

Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind nicht unbedingt nach DIN Berechnung, sondern können auch nach den lichten, raumbegrenzten Wohnflächen bzw. Abseiten oder als reine Grundflächen gemessen und nicht durch Dachschrägen und dergleichen gemindert sein. Verbindlich sind nur die im notariellen Kaufvertrag genannten und in von uns genehmigten Bauzeichnungen bezeichneten Maße und Angaben.

➔Informationen:

Weitere Informationen und Besichtigungstermine erhalten Sie über uns:

HANSE IMMO.
HANSE IMMOBILIEN SERVICES

Roland J. Jörgens
Inhaber
Büro: +49421-36 77 222
Mobil: +49171-522 73 07
Mail: roland@hanseimo.de

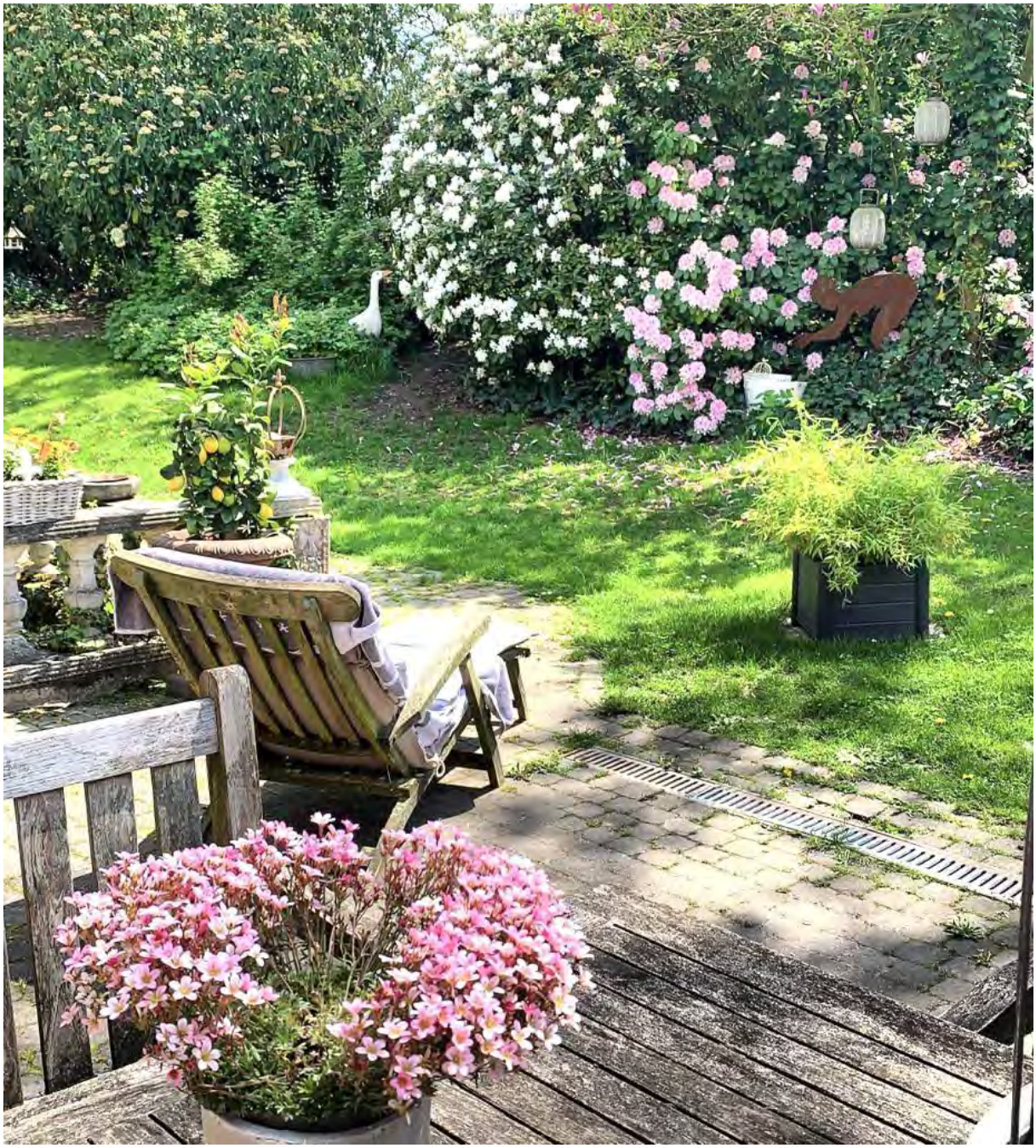
HANSE IMMOBILIEN SERVICES
PARKALLEE 117, D-28209 BREMEN
WWW.HANSEIMO.DE

Haus mit Garten/Teilansicht

Haus mit Garten/Teilansicht

Haus mit Gartenterrasse/Teilansicht

Haus mit separatem Deko-Wintergarten-Pavillon



Gartenterrasse/Teilansicht

Wintergarten-Pavillon

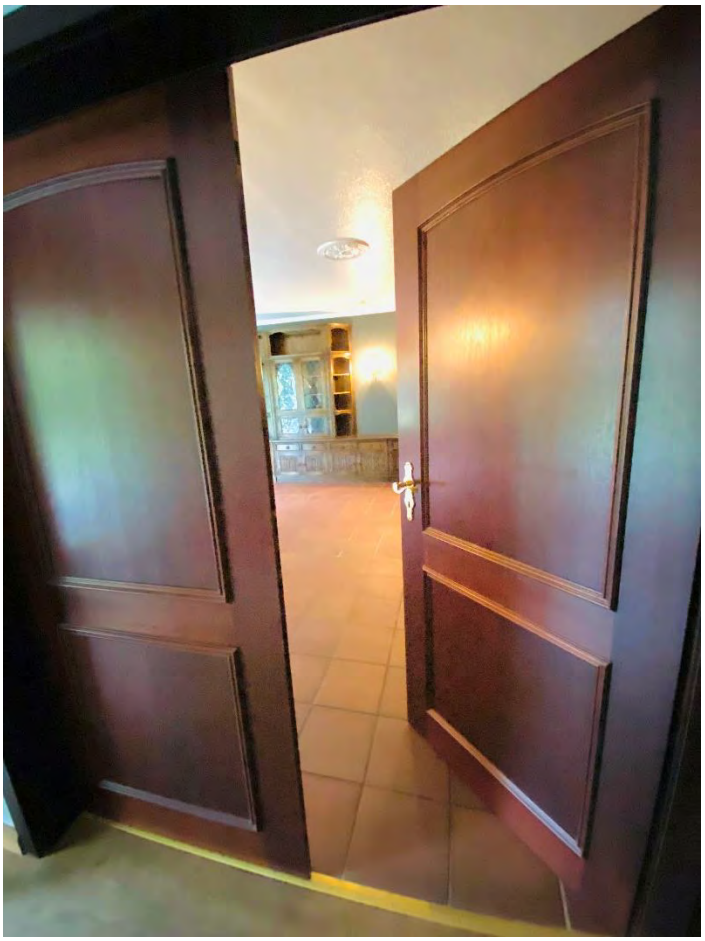
Grundstückseingang

Hauseingang

Diele/EG

EG Zimmer

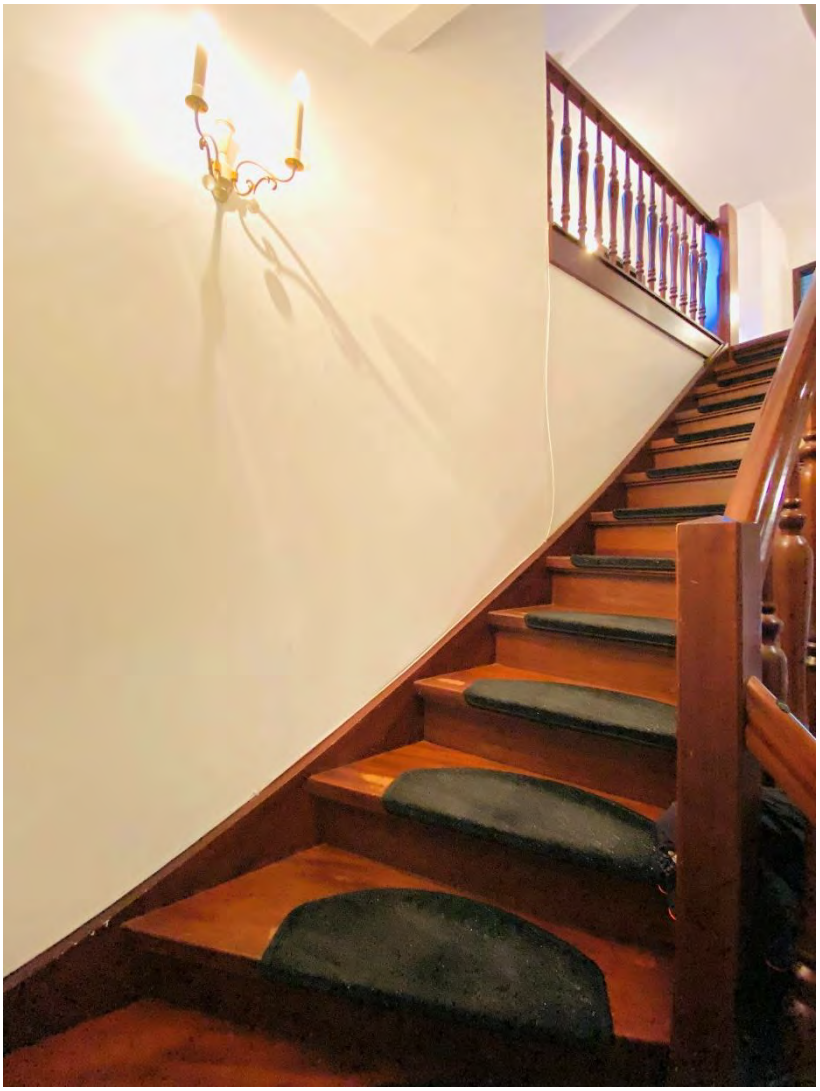
EG Zimmer



Doppelflügeltür als Verbindung zu beiden großen EG Zimmern

Kleiner Essplatz mit Zugang zum Wintergarten-Pavillon

Landhaus Küche



Treppe EG-OG

Diele OG

Master Bad OG

Detail Master Bad OG

Diele OG

Zimmer UG

Zimmer UG

Zusatzbad OG

Gartenterrasse

Garten mit Gartenhaus

Teilansicht Garten

Teilansicht Garten