

## Freistehendes Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage von Voerde-Spellen



### Objektdaten

Kaufpreis:	225.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 114 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 53 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 330,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze/ Garage:	1 Stellplatz
Baujahr:	1948
Modernisierungen:	1998/ 2015
Zimmer:	5
Bezug:	ab sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Endenergiebedarf:	344,19 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Courtage:	3,57 % (inkl. gesetzl. MwSt.)

**IMMOBILIEN STEINHOFF**

Steinhoff GmbH  
Am Nordglacis 1  
46483 Wesel  
www.immo-steinhoff.de

Telefon 0281 - 206 999 08  
Telefax 0281 - 206 999 07  
Mobil 0151 - 720 063 23  
steinhoff@immo-steinhoff.de

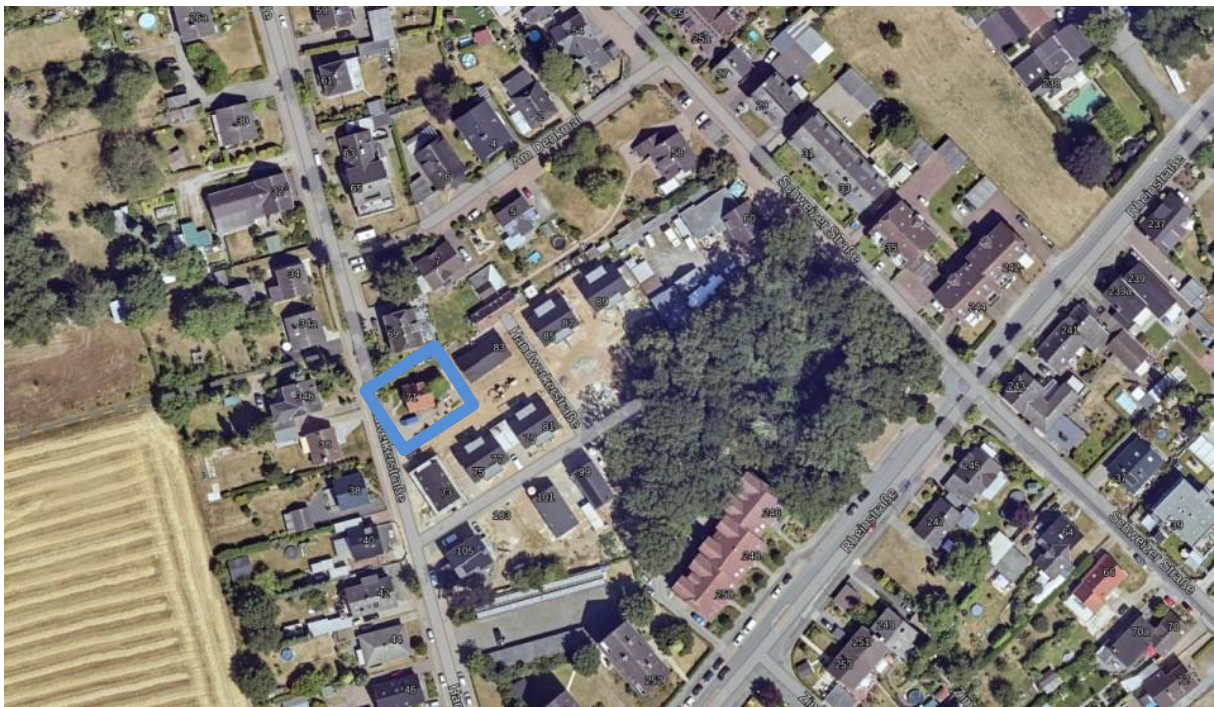
**BERATUNG | BEWERTUNG | VERKAUF | VERMIETUNG**

## Die Lage

Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, aber zentraler Wohnlage von Voerde-Spellen. Das Zentrum von Voerde-Spellen ist fußläufig zu erreichen.

Die Autobahnen A 3 und A 57 erreichen Sie in kurzer Zeit. Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Bahnhof Voerde-Friedrichsfeld sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Infrastruktur ist sehr gut; Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Sportstätten, etc. befinden sich in der näheren Umgebung.



## **Objektbeschreibung**

Das Haus wurde im Jahr 1948 errichtet und ist teilweise unterkellert. Es überzeugt durch seinen Charme und seine ruhige und zentrale Lage in Voerde-Spellen.

### **Besichtigen – Verlieben – Kaufen – Sanieren – Einziehen – Wohlfühlen**

Das Haus besitzt einen gewissen Altbaucharme. Dennoch ist das Haus sanierungsbedürftig, da es sich nicht auf dem neuesten energetischen Standard befindet.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen sind notwendig, da das Gebäude in den 1950er- Jahren errichtet wurde und danach kaum Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erfolgten:

- Dach
- Elektroleitungen
- Wasserleitungen
- Dämmung der Gebäudehülle generell (Dach, Fenster, Wände)

Die Kosten der Beseitigung der Bergbauschäden, die in dem Haus vorhanden sind, werden durch die RAG bezahlt. Es liegt die schriftliche Bestätigung vor, dass bei Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich sind. Der Tiefenabbau wurde im Jahr 2006 eingestellt.

### **In der Sonne den Tag genießen!**

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den Flur in das Wohn- und Esszimmer sowie die Küche und das Büro.

Die kleine Sonnenterrasse lädt zum Verweilen ein.

Ein Holztreppehaus bietet den Zugang zum Dach- und Kellergeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Schlafräume sowie ein Tageslichtbad mit Wanne. Der Keller ist ausgebaut und bietet Platz für Vorräte und die Haustechnik.

### **Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim!**

Überzeugen Sie sich davon, dass wir Ihnen nicht zu viel versprochen haben und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



**BS**

---

**IMMOBILIEN STEINHOFF**

Steinhoff GmbH  
Am Nordglacis 1  
46483 Wesel  
[www.immo-steinhoff.de](http://www.immo-steinhoff.de)

Telefon 0281 - 206 999 08  
Telefax 0281 - 206 999 07  
Mobil 0151 - 720 063 23  
[steinhoff@immo-steinhoff.de](mailto:steinhoff@immo-steinhoff.de)

**BERATUNG | BEWERTUNG | VERKAUF | VERMIETUNG**

## Wesentliche Daten auf einen Blick

<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Bauweise:</b>	massivgebautes freistehendes Einfamilienhaus Außenfassade verklindert
<b>Ausstattung:</b>	Gaszentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung Kunststofffenster mit Isolierverglasung/ Haustüranlage in Metallrahmen Rollläden offener Kamin Terrasse Fliesen/ Echtholzparkett Stellplatz Grundwasserpumpe SAT-Anlage/ Kabelanschluss
<b>Aufteilung:</b>	<b>EG</b> Wohn- und Essbereich Büro/ Gästezimmer Küche mit Abluft nach draußen Zugang zur Terrasse Gäste-WC mit Fenster Windfang/ Flur <u>Größe: ca. 72,00 m<sup>2</sup></u>  <b>DG</b> 2 Schlafzimmer Arbeitszimmer (z. Z. Küche) Tageslichtbad mit Duschwanne und WC Flur <u>Größe: ca. 42 m<sup>2</sup></u>  <b>SP</b> (nicht ausgebaut) <u>Größe: ca. 10,00 m<sup>2</sup></u>  <b>KG</b> Heizung- und Haustechnikraum Vorratskeller Zugang zur Terrasse <u>Größe: ca. 43 m<sup>2</sup></u>



**Wohn- und Nutzfläche gesamt:** ca. 168 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** ca. 330 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 225.000,00 EUR  
**Courtage:** 3,57 %



Wohnzimmer mit Kamin



Essbereich

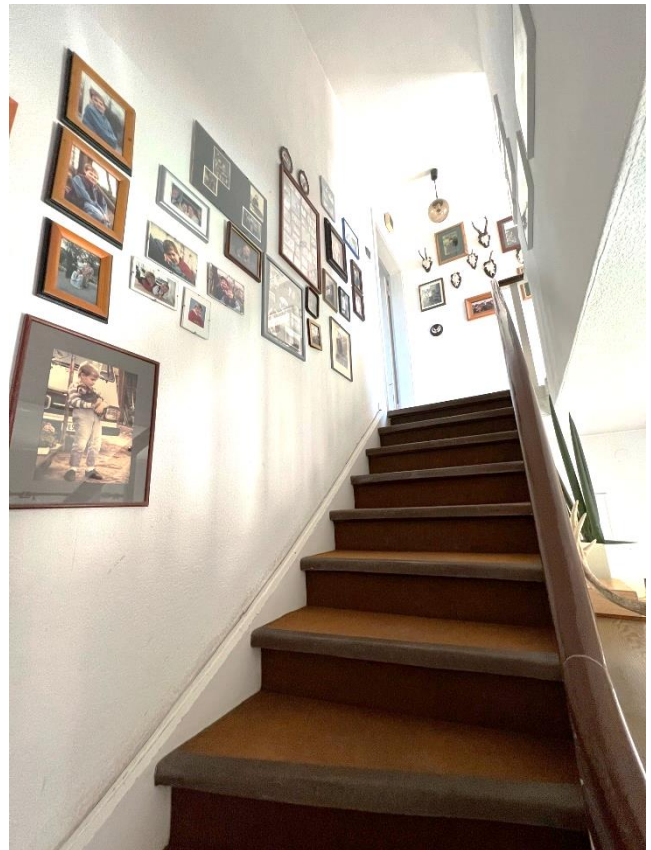


Küche





Diele/ Eingangsbereich



Treppenhaus



Schlafzimmer

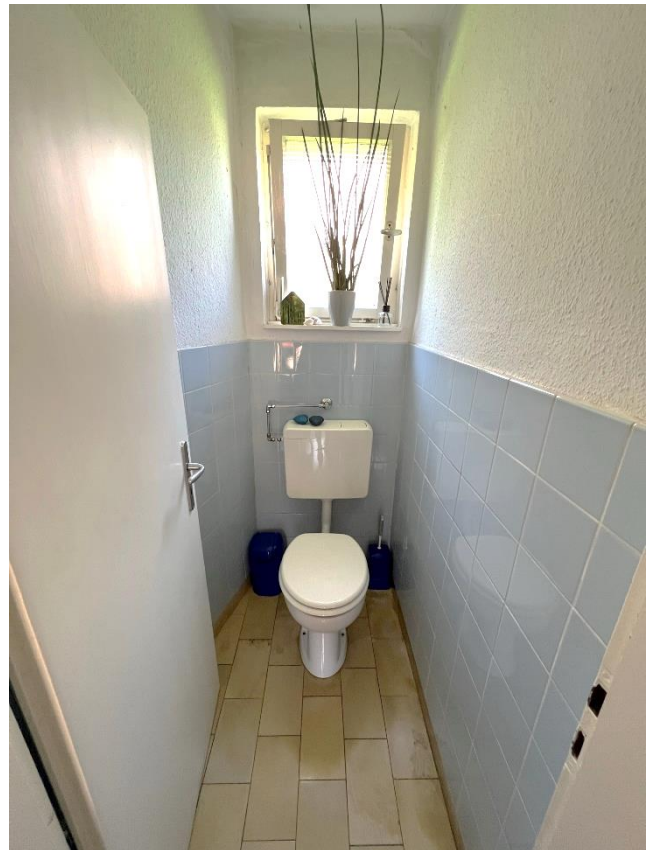


Kinderzimmer





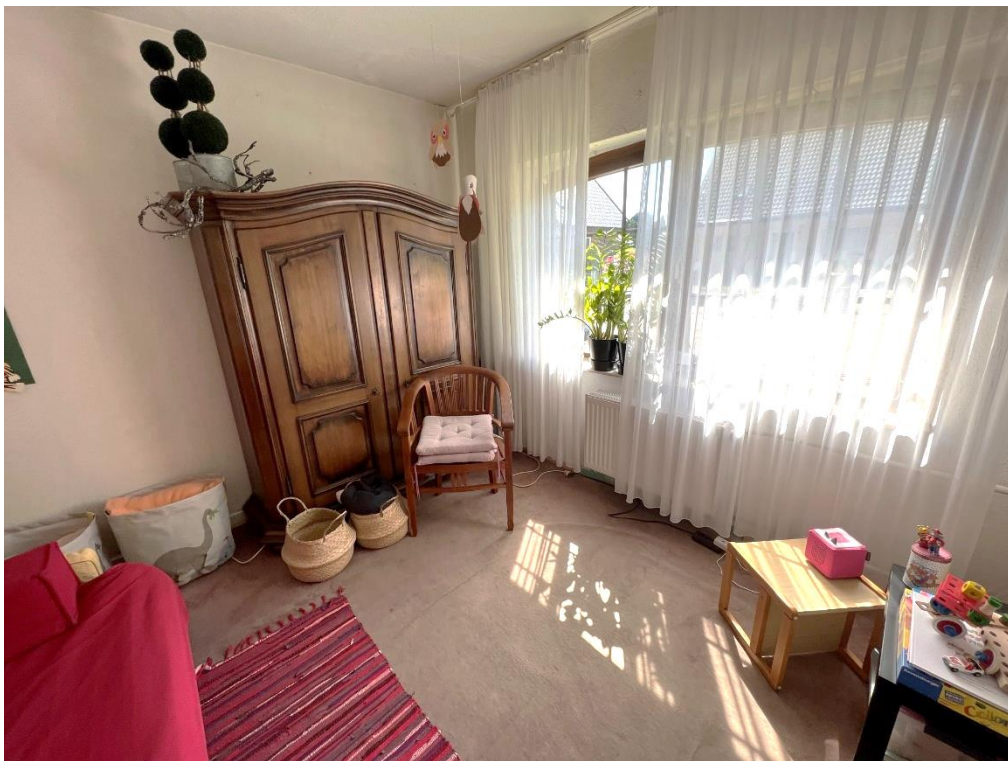
Bad



Gäste-WC



Schlafzimmer (z. Z. Küche)



Gästezimmer/ Büro

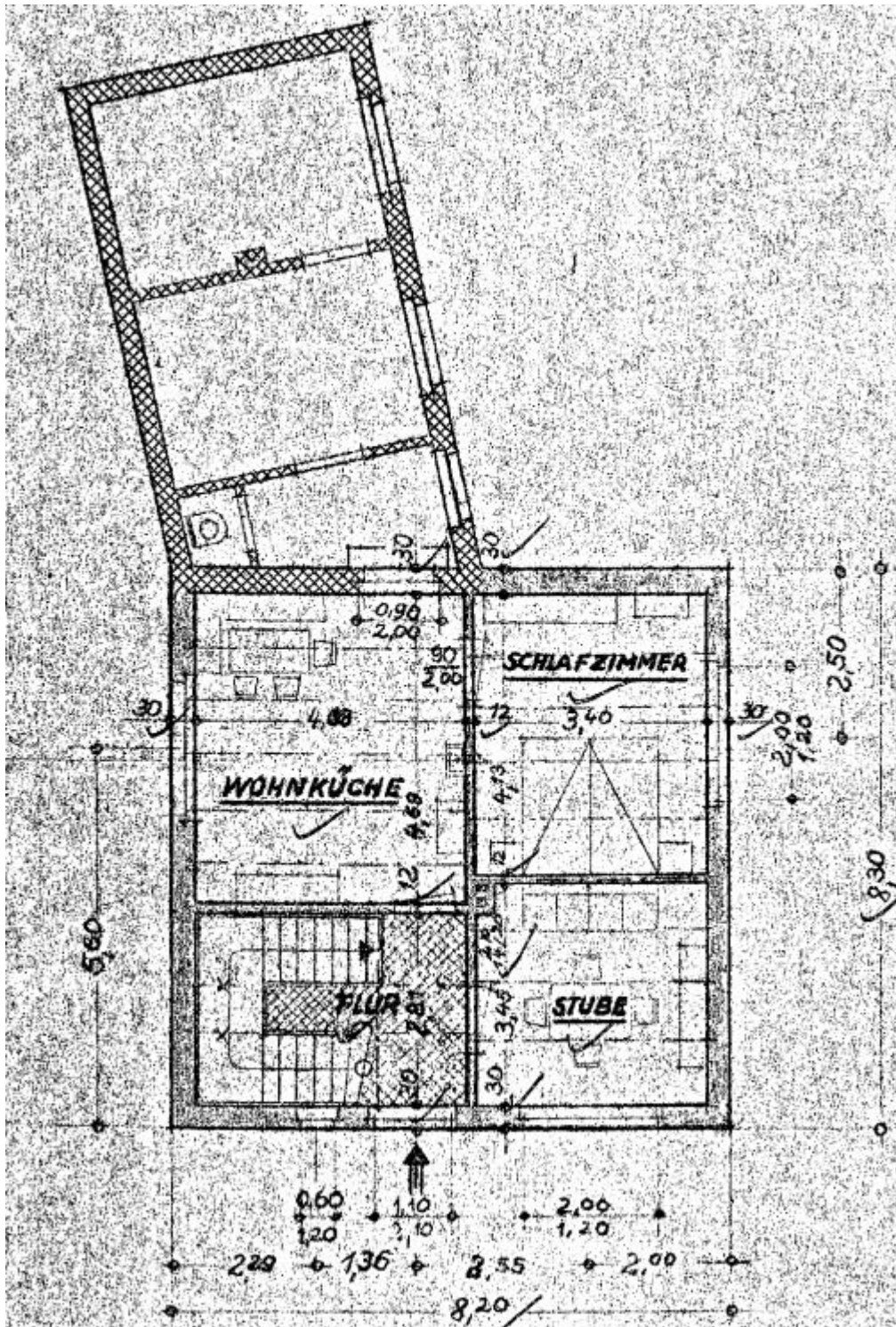




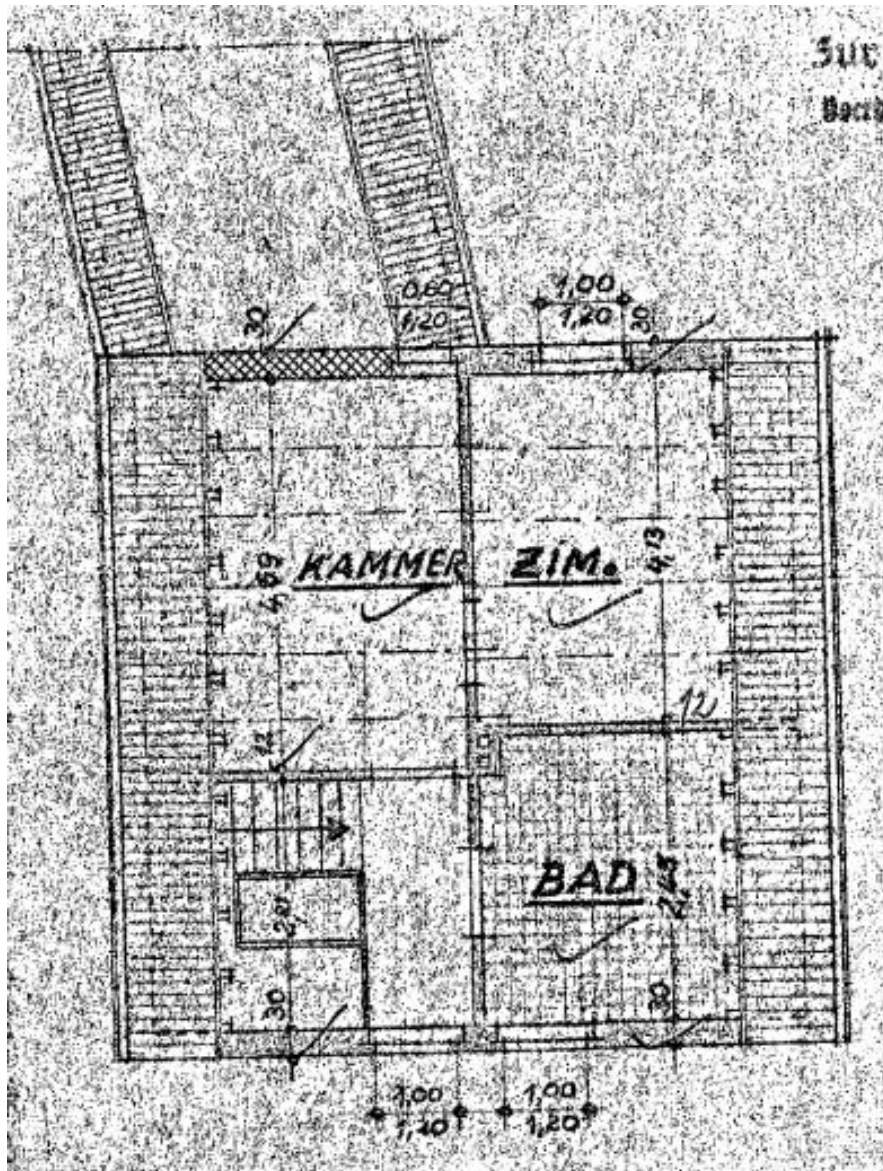
Terrasse







Grundriss Erdgeschoss



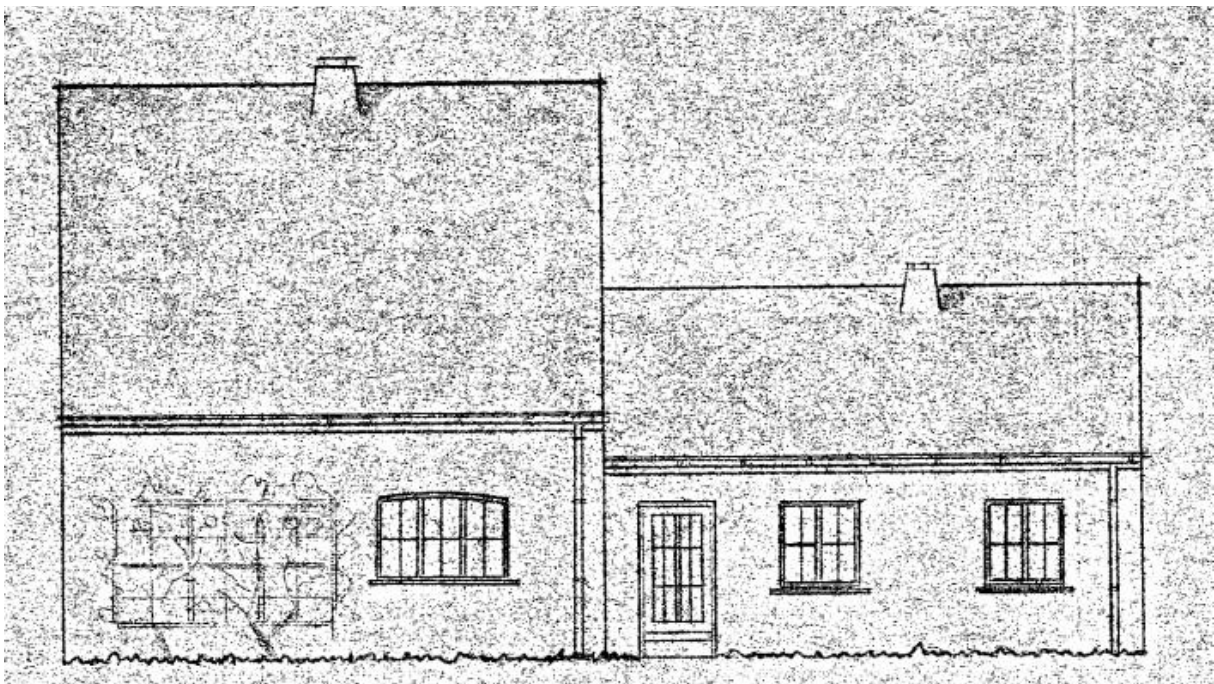
Grundriss Dachgeschoss



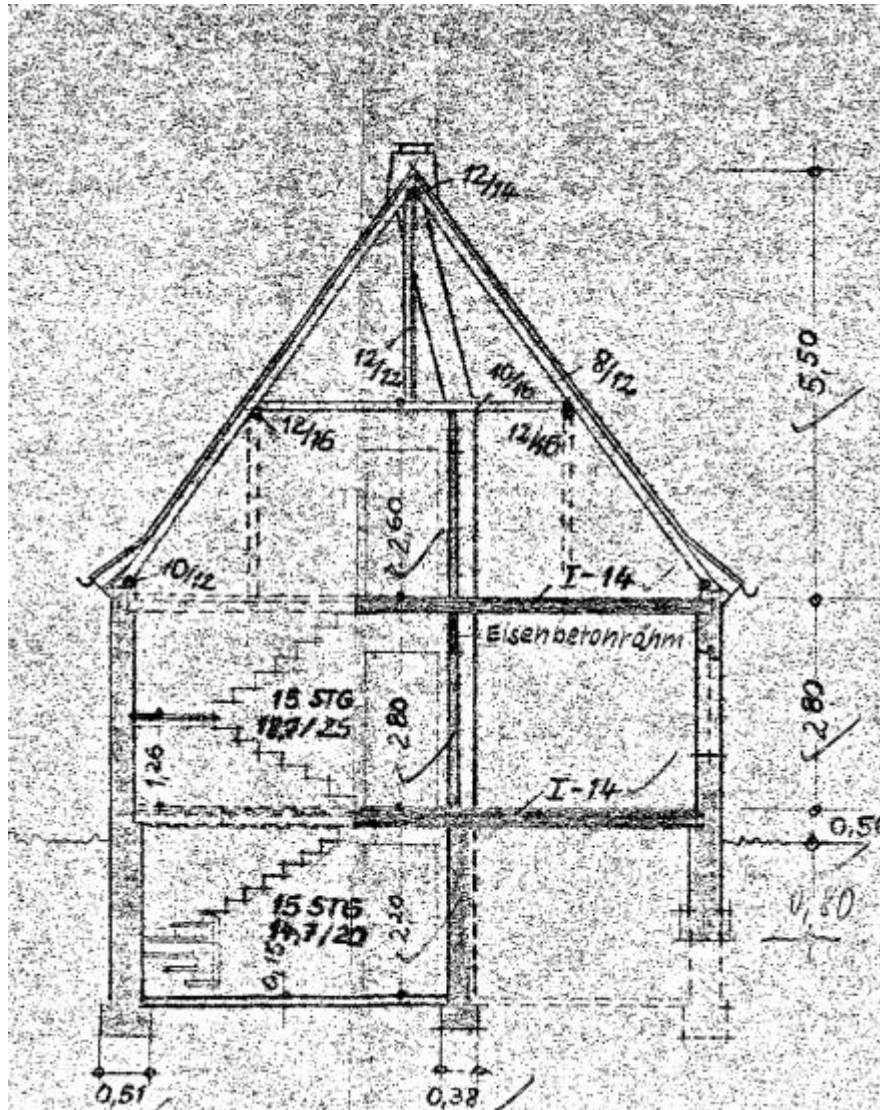




Straßenansicht

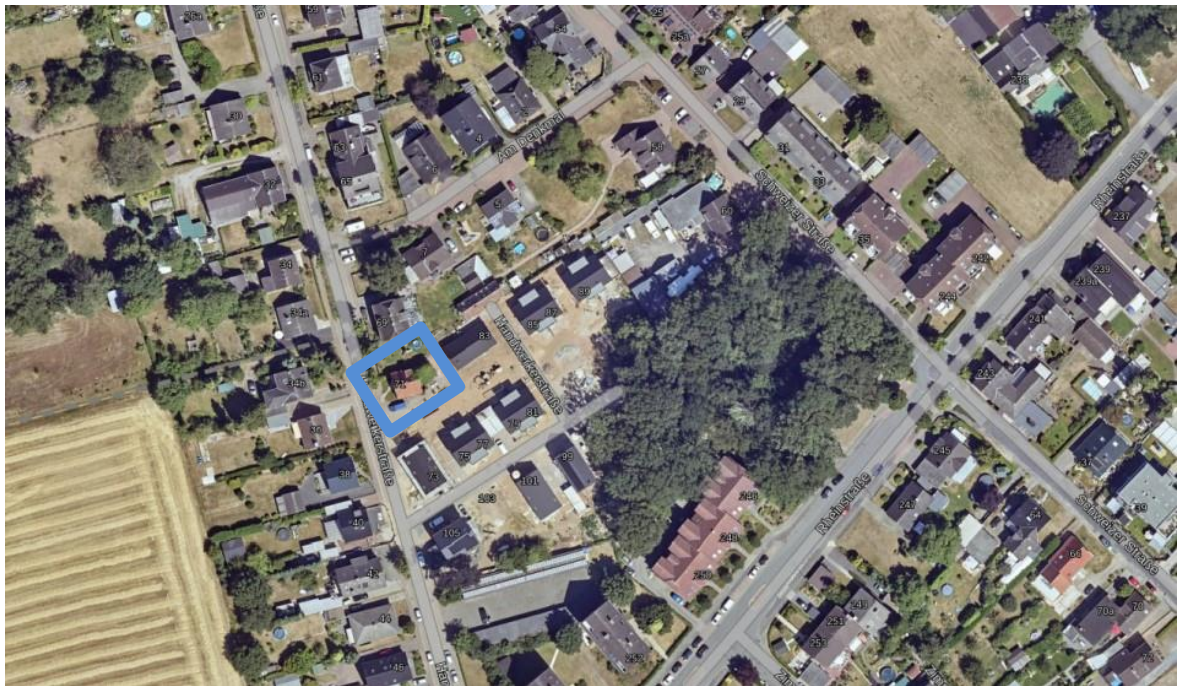


Seitenansicht



Schnitt







## **Widerrufsbelehrung**

### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Name/Firma und ladungsfähige Anschrift des Widerrufsadressaten. Zusätzlich können angegeben werden: Telefaxnummer, E-Mail-Adresse und/oder, wenn der Verbraucher eine Bestätigung seiner Widerrufserklärung an den Unternehmer erhält, auch eine Internetadresse.

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit 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 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

## **Haftung**

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Flächenangaben, Grundrisse, Baubeschreibung usw., auch im Internet und Exposé, vom Verkäufer oder von Dritten, z.B. Architekt, Hausverwaltung usw., stammen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben oder der uns vorliegenden Unterlagen übernehmen wir keine Haftung. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Schadensersatzansprüche gegenüber der Steinhoff GmbH können nur dann geltend gemacht werden, wenn die Steinhoff GmbH vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrags zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der Provision. Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Maklercourtage**

Die Höhe, der vom Käufer zu entrichtenden Provision, beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision ist verdient und fällig mit Wirksamwerden des Kaufvertrages. Die Steinhoff GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.