

## BAUGRUNDSTÜCK IM ZENTRUM VON ANGERMUND MIT ZUGANG ZUR ANGER



Objektanschrift: 40489 Düsseldorf - Angermund

Kaufpreis: **870.000,00 €**

Provision: Käufercourtage 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Das Exposé wird Ihnen  
überreicht durch: René Agfolterer  
Tel. +49(211) 547615 65

## ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

Objekt Nr.:	20758-G
Objektart:	Grundstück
Objekttyp:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf
Grundstücksgröße ca.:	1.179 m <sup>2</sup>
Erschliessung:	Erschlossen
Bebaubar nach:	Nachbarbebauung (§34BauGB)
Bebaubar mit:	Einfamilienhaus
Anzahl Stellplätze:	3 Freiplätze
<hr/>	
Kaufpreis:	<b>870.000,00 €</b>
Provision:	Käufercourtage 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Im Zentrum von Angermund stehen Ihnen hier ca. 1.179 m<sup>2</sup> Grundstück mit eigenem Zugang zur Anger für die Verwirklichung Ihrer BauTräume zur Verfügung.

Das Grundstück befindet sich in der "zweiten Reihe", die durch eine Privatstraße zu erreichen ist. Sie genießen hier vollständige Ruhe und sind doch nur 200 Meter vom Zentrum entfernt.

Der Bauvorbescheid wurde in Aussicht gestellt und wird zeitnahe erwartet. Weitere Infos zur möglichen Bebauung finden Sie unter "Ausstattung".

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zum Grundstück oder für Planungshilfen zur Verfügung.

## DIE AUSSTATTUNG

- Möglichkeit der Bebauung mit einem Einfamilienhaus
- Kein Bebauungsplan
- Baurecht nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)
- Baufenster ca. 8,0 x 13,5 m
- Satteldach
- 1 1/2-geschossige Bebauung
- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup> + Keller + Dachstudio (je nach Haustyp und Genehmigung)
- Gartenseitig Zugang zur Anger



Die "Anger" am Grundstücksende



Teil der Gartenanlage



Zufahrt zum Grundstück



Mögliche Bebauung

## DIE LAGE

Angermund ist der nördlichste Stadtteil von Düsseldorf. Die Innenstädte von Düsseldorf und Duisburg, die sich jeweils in ca. 12 km Entfernung befinden, sowie die historischen Ortskerne von Kaiserswerth und Ratingen sind zügig erreicht.

Der Stadtteil wird, ähnlich wie der gesamte Düsseldorfer Norden, besonders von Familien sehr geschätzt und verfügt über eine ganz eigene, idyllische Note. Ein auffälliges Merkmal sind die aus Holz gefertigten Straßenschilder, die mit der für die "Rosenstadt" Angermund charakteristischen, geschnitzten Rose verziert sind.

Am südlichen Rand des alten Ortskerns steht die (Wasser-) Burg Angermund, die auch Kellnerei bzw. Alte Kellnerei genannt wird. Sie hat eine beeindruckende Historie vorzuweisen und zählt daher zu den bedeutendsten Baudenkmälern Düsseldorfs.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die lokalen gastronomischen Angebote sind mit dem Auto innerhalb von 2-3 Minuten erreicht. Grundschule, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls unmittelbar vor Ort. Die weiterführenden Schulen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Wittlaer und Kaiserswerth. Sie können per Bus oder mit dem Fahrrad ideal erreicht werden. Eine attraktive Anbindung an das ÖPNV-Netz ist definitiv gegeben.

Die Nachbarschaft ist hier überwiegend geprägt von schicken Bebauungen unterschiedlichen Umfangs und in teils sehr individuellen Ausführungen. Die ruhigen Anliegerstraßen sprechen definitiv für sich und bieten die besten Voraussetzungen für ein friedliches und ruhiges Vorstadtleben.

Wer den Ort verlässt, gelangt in sämtliche Himmelsrichtungen rasch in die Natur und genießt Spaziergänge über Felder, kleine Schlossparks, das Rheinufer sowie im weiteren Umfeld großflächige Waldgebiete.

In Angermund hält die S-Bahn-Linie "S1", die Richtung Solingen zunächst Halt am Düsseldorfer Flughafen macht und wenig später die gesamte Innenstadt inkl. des Hauptbahnhofes durchquert. In der Gegenrichtung mit der Endhaltestelle Dortmund HBF werden u.a. Duisburg und Essen angesteuert. Mit dem Pkw sind die Autobahnen A52, A59 und A3 schnell erreicht und Sie sind überregional mit dem Ruhrgebiet optimal verbunden!

## SONSTIGES

Die vom Erwerber zu zahlende Provision ist bei Abschluss des Kaufvertrages für das hiermit nachgewiesene Objekt verdient und fällig. Dies gilt auch bei Abschluss eines gleichartigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit diesem Angebot steht, von dem damit Gebrauch gemacht wird. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Der Empfänger des Exposés verpflichtet sich, alle Angebote und Nachweise des Maklers streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist untersagt. Dritte sind auch Familienangehörige, Gesellschafter und/oder Vertreter oder Vertretungsorgane des Auftraggebers oder mit dem Auftraggeber gesellschaftsrechtlich verbundene Unternehmen. Gibt der Auftraggeber das Angebot bzw. den Nachweis an einen Dritten weiter und schließt dieser das nachgewiesene Geschäft ab, so schuldet der Auftraggeber die vereinbarte Provision.

Eine Zwischenverfügung des Eigentümers und Irrtum bleiben vorbehalten. Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers, eine Haftung unserer Firma für diese Angaben ist deshalb ausgeschlossen.

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Hinweis: Das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie vom 28.9.2013 sieht mit Gültigkeit zum 13.6.2014 ein Widerrufsrecht des Kunden in Bezug auf den fernmündlich abgeschlossenen Maklervertrag vor. Maklerverträge kommen durch konkludentes Handeln zustande, wenn der Kunde ein Exposé anfordert und der Makler ihm die gewünschten Unterlagen übermittelt.

## **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, der ASSVOR GmbH, Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf, Tel. 0211 547615-60, Fax 0211 547615-69, Email [service@assvor.de](mailto:service@assvor.de), mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular versenden, 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 vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags 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 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.

## **Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts**

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.

## **Ende der Widerrufsbelehrung**

# MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

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

ASSVOR GmbH  
Arnheimer Str. 19  
40489 Düsseldorf

Tel.: 0211 547615 60  
Email: service@assvor.de

Hiermit widerrufe(n) Ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung.

Angefordert am \_\_\_\_\_ (\*) erhalten am \_\_\_\_\_ (\*).

Name des Verbraucher(s) Anschrift  
des /der Verbraucher(s)

---

---

---

---

Datum, Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(\*) Unzutreffendes streichen.

## KONTAKT

**Ihr persönlicher  
Ansprechpartner:**



ASSVOR Immobilien  
Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf

Herr **René Agfolterer**  
Tel.: +49(211) 547615 65  
Email: [service@assvor.de](mailto:service@assvor.de)

**Unsere Filialen:**

### **Düsseldorf-Wittlaer**

Bockumer Str. 24, 40489 Düsseldorf  
Tel.: +49(211) 547615-60  
Fax: +49(211) 547615-69

### **Düsseldorf-Kaiserswerth**

Am Kreuzberg 8, 40489 Düsseldorf  
Tel.: +49(211) 547615-60  
Fax: +49(211) 547615-69

ASSVOR GmbH - Bockumer Str. 24 - 40489 Düsseldorf  
Geschäftsführer: Marcus Krüll  
Zulassung nach §34c GewO durch die Stadt Düsseldorf  
Handelsregister: HRB 50286 Amtsgericht Düsseldorf  
UST-ID: DE 814230515

**Unsere  
Mitgliedschaften:**



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

**IMMOBILIEN  
PROFI**

