

## FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS IN KAISERSWERTH | IHR NEUBAUPROJEKT MIT UNSERER UNTERSTÜTZUNG



Objektanschrift: 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

Kaufpreis: **1.380.000,00 €**

Provision: Käufercourtage 2,975 % inkl. MwSt. vom  
Grundstückspreis

Das Exposé wird Ihnen  
überreicht durch: Christina Jancen  
Tel. 0211 547615-54

## ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

Objekt Nr.:	20775Neubau
Objektart:	Haus
Objektyp:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Grundstücksgroße ca.:	675 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	100 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.:	255 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2
Zustand:	projektiert
Erschliessung:	Erschlossen
Bebaubar nach:	Nachbarbebauung (§34BauGB)
Bebaubar mit:	Doppelhaus, Einfamilienhaus, Garagen, Garten, Reihenhau, Stellplätze, Villa
Kaufpreis:	<b>1.380.000,00 €</b>
Provision:	Käufercourtage 2,975 % inkl. MwSt. vom Grundstückspreis

## OBJEKTbeschreibung

Hier haben Sie die Gelegenheit, Ihren Traum von einem KfW-Effizienzhaus 40 im Düsseldorfer Norden zu verwirklichen. Das Grundstück liegt nur wenige Fahrradminuten von der Ortsmitte Kaiserswerth entfernt. Die Umgebung ist geprägt von hochwertigen Neubauten sowie kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und zur Rheinpromenade. Auch die Düsseldorfer Innenstadt und der Flughafen sind schnell erreichbar, ein Standort, der gleichermaßen Familien wie Berufspendler überzeugt.

Wir von ASSVOR Immobilien denken für Sie einen Schritt voraus und haben eine vollständige Planung mit einer belastbaren und realistischen Kostenschätzung veranlasst. Im Exposé Preis von ca. 1.380.000 Euro sind der Grundstückspreis, die Kosten für den Neubau durch die Baufirma Viebrockhaus sowie die Baunebenkosten berücksichtigt. Auf Wunsch kann eine Vollunterkellerung für zzgl. ca. 80.000 Euro realisiert werden.

Die Fertigstellung Ihres Einfamilienhauses kann für Ende 2026 geplant werden, sodass Sie bereits die nächste Weihnachtszeit in Ihrem neuen Zuhause verbringen können.

Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung, um Ihnen weitere Informationen zu diesem besonderen Angebot bereitzustellen.

## DIE AUSSTATTUNG

### NEUBAU ATTRIBUTE / AUSSTATTUNG

- ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer
- Effizienzhaus-Stufe 40
- Photovoltaik
- Hybrid-Smart-Air 3.0
- Smart-Home-Plus-Ausstattung

### BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG VIEBROCKHAUS

- Garantiert kurze Bauzeit: Datum und Uhrzeit der Hausübergabe werden garantiert
- Stein auf Stein gebaut: Traditionelle zweischalige Massivbauweise
- Verblend- oder Putzfassade inklusive
- Q3 Wandoberflächengüte: Zum Streichen perfekt glatt gespachtelte und vorbereitete Innenwände
- Bodenplatte und Erdarbeiten
- Übernahme Baugrundrisiko und Bodengutachten
- Architektenleistung, Bauantrag, Statik
- Individueller Eckstein mit exakten Koordinaten Ihres Hauses und persönlicher Dokumentenkapsel
- Elektrische Rollläden und erhöhter Einbruchschutz
- Intelligente Haussteuerung
- Kunststoffgesimse und Malerarbeiten im Außenbereich
- Effizienzhaus-Stufe 40, QNG-Plus-ready, BEG-förderfähig
- Photovoltaikanlage oder Photovoltaikanlage mit Lithium-Ionen-Hausbatterie und HEMS
- Komfortable Fußbodenheizung
- Kühlfunktion im Sommer
- Versicherungen, Bürgschaften, PreisFairSprechen und Festpreis-Garantie
- Winterbaustelle unterm Zelt
- 10 Jahre Garantie inklusive Urkunde

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne den Katalog zur Bau- und Leistungsbeschreibung von Viebrockhaus zu.

Wichtig: Die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Makler, Notar) fallen ausschließlich auf den Grundstückspreis an. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.





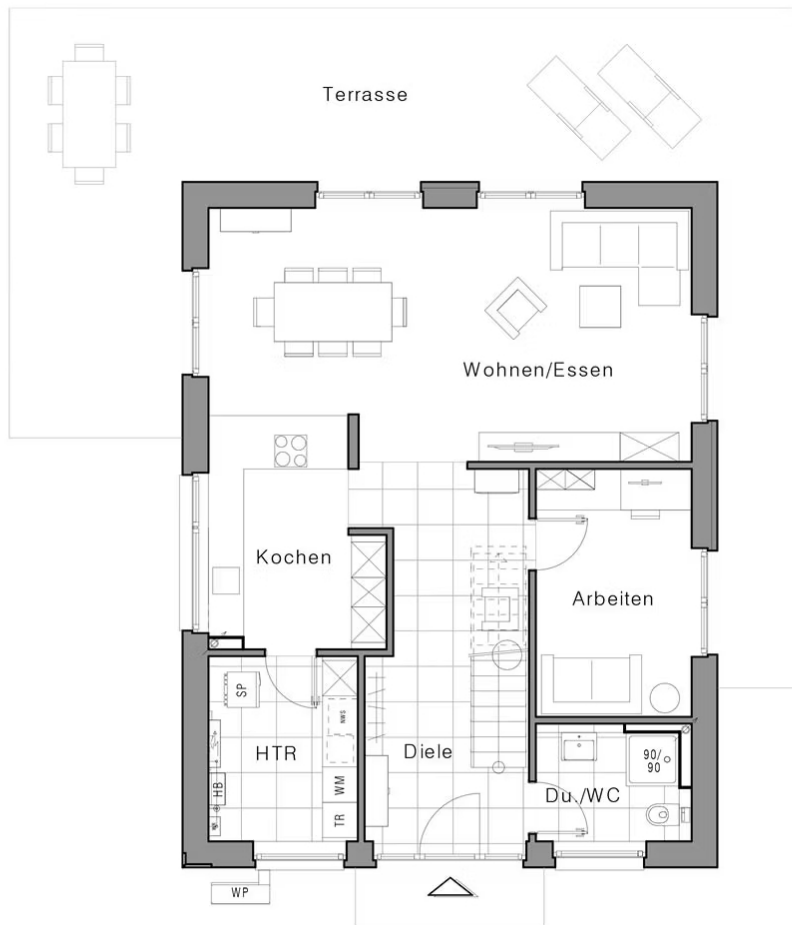
Vorgarten



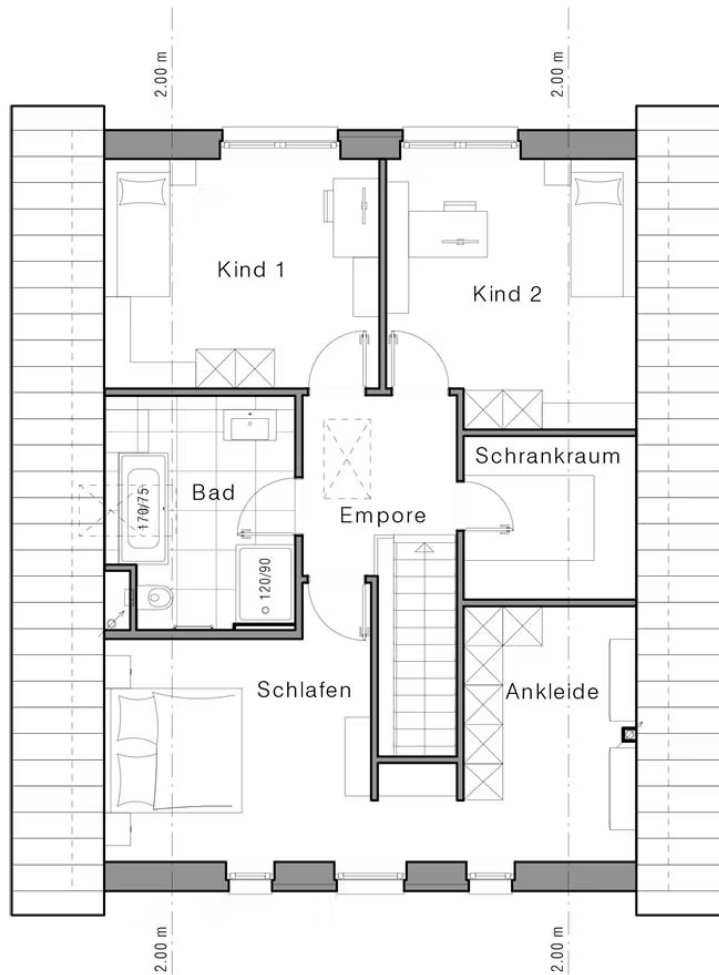
ca. 675 m<sup>2</sup> großes Grundstück



Haustyp Maxime 420 VIEBROCKHAUS



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

## DIE LAGE

Kaiserswerth liegt im Düsseldorfer Norden und zählt mit der historischen Altstadt, einem überaus grünen Umfeld, der Kaiserpfalz und der attraktiven Lage am Rhein zu den begehrtesten Stadtteilen Düsseldorfs.

In unmittelbarer Nähe des Rheins mit den weitläufigen Rheinauen und umgeben von Feldern und Wäldern bieten sich Ihnen quasi direkt vor Ihrer Haustür vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Spazieren gehen, Joggen oder Fahrradfahren bzw. Inlineskating.

Für sportliche Aktivitäten sind Tennis-, Turn- und Fußballvereine mit dem Fahrrad oder mit dem Bus schnell zu erreichen. Mit dem Auto geht es in 12 Minuten zum Golfplatz, oder in das Fitnesscenter (XXL) mit Bowling, Minigolf, Zumba und Squash. Pferdefreunde finden verschiedene Reiterhöfe in der Nähe.

Erstklassige Restaurants, Landgasthöfe und Biergärten bieten eine abwechslungsreiche Küche und diverse Ausgelmöglichkeiten.

In der Kaiserswerther Altstadt oder im Klemensviertel finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen sowie Dienstleistungsanbieter. Zwei Mal wöchentlich findet im Klemensviertel ein Wochenmarkt mit erstklassiger Frischware statt.

Zahlreiche Kindergärten, zwei renommierte Grundschulen, zwei kirchliche Gymnasien mit bestem Ruf sowie die Internationale Schule Düsseldorf (ISD) sind in der unmittelbaren Nähe.

Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 15 Min. in die Innenstadt, mit der Stadtbahn (U79) benötigen Sie ca. 20 Min. Den Flughafen erreichen Sie in 10 Minuten (Taxi), den ICE am Hauptbahnhof nach nur 25 Minuten Fahrzeit mit der Stadtbahn U79.

Sie möchten mehr zu Kaiserswerth erfahren und sich Fotos direkt aus dem Stadtteil ansehen? Dann folgen Sie diesem Link:

[www.kaiserswerth.assvor.de](http://www.kaiserswerth.assvor.de)



## 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

Frau **Christina Jancen**  
Tel.: 0211 547615-54  
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**

