

# MODERNES EFH FÜR 4-5 PERSONEN IM NEUBAUGEBIET "MUSTERSTADT" - EIN TRAUM!!

Objekt: 112 | Musterstrasse 45 | 12345 Musterstadt |  
490.000,00 €



## ALLE DATEN AUF EINEN BLICK

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2013
Zustand	Neuwertig
Grundstücksgröße	ca. 478 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Gartennutzung	Ja
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Kabel Sat TV	Sat TV
Telefon/Fax	ISDN
Küche	Einbauküche
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Kaufpreis	490.000,00 €
Provision	3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis

## BESCHREIBUNG

Wünschen Sie sich ein Wohngebiet, in welchem Individualität groß geschrieben wird? Ein Neubaugebiet mit vielen Kindern und einem Spielplatz in der Nähe? Dieses moderne freistehende Einfamilienhaus liegt an einer Spielstraße und bietet optimalen Lebensraum für 4-5 Personen. Der Eingangsbereich ist großzügig und hell gestaltet. Von hier gelangen Sie in den offenen Wohn- und Küchenbereich. Die hochwertige Küche ist durch eine Kochinsel mit Bistrotische ein zentraler Anlaufpunkt. Sie ist in glänzendem Weiß mit grauen Arbeitsflächen und Siemens Einbaugeräten ausgestattet. An den Kochbereich schließt sich der über 40 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich an. Insgesamt wirkt der Raum durch bodentiefe Fensterelemente mit Türen zum Garten hell und freundlich. Der gesamte Wohnbereich ist mit hellem Echtholzparkett ausgestattet. Ein Hingucker ist der sowohl von der Küche, als auch vom Ess- und Wohnbereich aus sichtbare Kaminofen. Er sorgt für Gemütlichkeit in den kalten Jahreszeiten.

An die Küche angrenzend liegt der überdachte Terrassenbereich. Hier können Sie einfach mal mit einer Tasse Kaffee einen Schauer passieren lassen. Der Garten ist modern in klaren Linien angelegt. Die entlang der gesamten Rückseite des Hauses verlaufende Terrasse ist mit großformatigen Steinplatten gestaltet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein edel ausgestattetes Duschbad, welches als Ausweichmöglichkeit zum großen Bad im Obergeschoß dienen soll, falls der morgendliche Styling-Ansturm einmal für ein Bad zu groß werden sollte. Das Erdgeschoss verfügt zudem über einen Vorratsraum und einen großen Technikraum.

Ein wahrer Blickfang ist die offene und großzügig gestaltete Echtholztreppe. Der dunkle Branton der Treppe setzt sich wunderbar von den weißen Wänden ab. Entlang der Treppe befinden sich quadratische Wandlichter.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier gut geschnittene ähnlich große Räume, welche unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Alle Räume sind mit Parkett ausgelegt, haben gemütliche Schrägen und sind hell. Ein weiteres Highlight ist das große Badezimmer. Mit einer bodengleichen Dusche einer großen Badewanne und zwei separaten Waschbecken läßt es keine Wünsche offen. Die hochwertigen Keramiken in strahlendem Weiß wirken hier clean und edel zum anthrazitfarbenen Steinboden. Im Obergeschoss befindet sich eine stilvolle Empore, die dazu einlädt es sich mit einem Buch gemütlich zu machen. Falls Ihnen der zur Verfügung stehende Wohnraum irgendwann nicht mehr ausreicht, so bietet der Spitzboden eine charmante Ausbaureserve.

Zum Haus gehören eine 9 Meter lange Garage, zwei Stellplätze und ein Gartenhaus.

## AUSSTATTUNG

- hochwertige Einbauküche
- Kaminofen
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- großformatige graue Fliesen in allen übrigen Räumen
- Fußbodenheizung
- 3-fach-Verglasung
- elektrische Rolläden
- hochwertige Alarmanlage
- Luft-Wasser-Wärme-Tauscher
- Lüftungsanlage
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer und im Zimmer von Kind I
- Wasser-Entkalkungsanlage
- extra lange Garage
- Gartenhaus
- Ausbaureserve Dachgeschoss
- Vorbereitung einer Photovoltaikanlage (Kabel bis in den HWR)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis: Bedarfssausweis  
Energieausweis gültig bis: 19.02.2023  
Endenergiebedarf: 17 kWh (m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: A  
Endenergieverbrauch 43 kWh (m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr lt. Energieausweis: 2013  
wesentlicher Energieträger: Strom

KfW-Effizienzhaus: Erfüllt den KfW 55 Energiestandard



**Zander Immobilien**  
Authentisch · Effizient · Unabhängig



Frontansicht



Gartenansicht



offene Küche



Eingangsbereich



OG Bad



OG Bad



**Zander Immobilien**  
Authentisch · Effizient · Unabhängig



Arbeitszimmer



Kind I



Kind II



Kind II



OG Flur



OG Flur



Elternschlafzimmer



landschaftliche Umgebung



Erdgeschoss



Obergeschoss

## LAGE

Musterstadt ist das attraktive Neubaugebiet, welches Sie erreichen, wenn Sie von Musterdorf nach Musterdörfchen rein fahren. Es liegt direkt hinter dem kleinen Einkaufszentrum mit einem REWE, Aldi, Rossmann, einer Apotheke und einer Sparkasse und erstreckt sich bis zum beliebten Hallenbad.

Kindergärten und Grundschulen finden Sie in unmittelbarer Nähe. Auch weiterführende Schulen, wie das über die Stadtgrenzen hinaus positiv bekannte Immanuel-Kant-Gymnasium runden die Schullandschaft ab.

Musterstadt bietet seinen Einwohnern jeden Tag mehr. Eine Stadt, die im Begriff ist neu durch zu starten! Egal ob Jung oder Alt, ob Wander- oder Radfahrfreund, ob Sport- oder Kultur interessiert - Musterstadt bietet ein umfangreiches und breit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot.

Lieben Sie Sport? Wenn ja, wird es Sie freuen, dass Musterstadt aktive Tennis-, Fußball-, Judo-, und Tanzvereine hat. In nur 5 Minuten sind Sie vom Wohngebiet aus am Golfclub Muster.

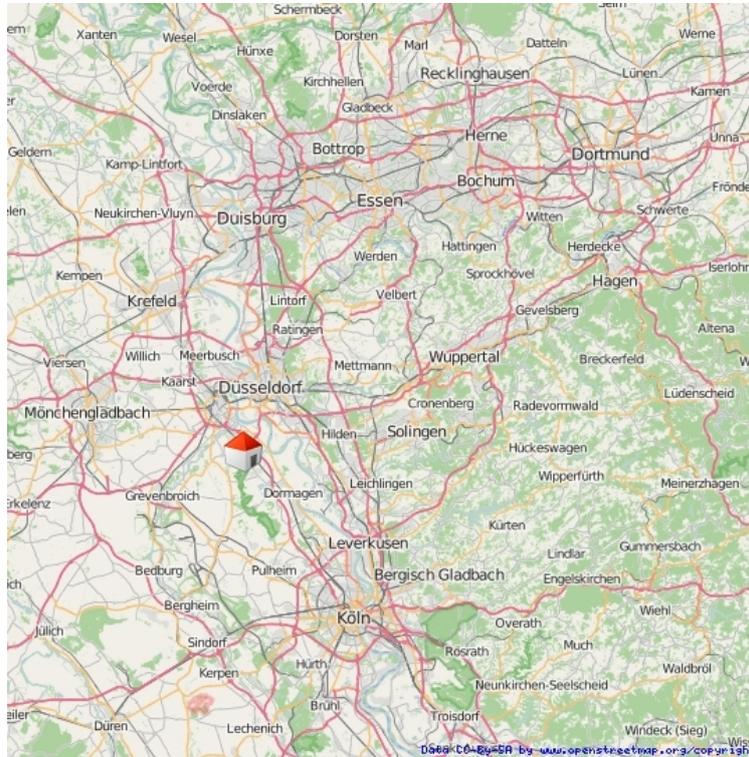
Musterstadt ist landschaftlich reizvoll. Die zarten Hügel, Natur- und Landschaftsschutzgebiete und die idyllischen Bachtäler von Muster und Musterangbach laden ebenso wie die herrlichen Wander- und Radwege dazu ein, die unterschiedlichen Facetten von Musterstadt kennenzulernen.

Erkunden Sie mit Ihrer Familie und Freunden die Natur, die Spiel- und Freizeiteinrichtungen der Stadt und kehren am Ende der Touren in die Restaurants, (Bauern-)Cafés oder Biergärten ein, die zum gemütlichen Verweilen einladen.

Ein großer Vorteil von Musterstadt ist die Lage! Musterstadt liegt im Drei-Städte-Eck von Muster-Musterstadt-Musterkreis. Die nahegelegenen Autobahnen A00, A01 und A02 sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung ins Ruhrgebiet und Rheinland. Der gut ausgebaute Personennahverkehr bietet die Möglichkeit auch ohne PKW die umliegenden Städte zügig zu erreichen. Den Flughafen Muster erreichen Sie bequem in 20 Minuten.

# Zander Immobilien

Authentisch · Effizient · Unabhängig



Lageplan I

## SONSTIGES

ZANDER Immobilien bietet neue Objekte zunächst den registrierten Suchkunden an. Dies bietet für Sie den Vorteil, dass Sie einen zeitlichen Vorsprung gegenüber den nicht registrierten Suchenden haben. Sie werden über das Immobilienangebot durch ZANDER Immobilien informiert, schon bevor es in den Internetportalen platziert wird.

Im Falle einer „diskreten Vermittlung“ werden Immobilien nicht durch uns im Internet veröffentlicht. Mit einem genauen, bei uns hinterlegten Suchauftrag gehören Sie zu dem Personenkreis, der über solche Angebote in Kenntnis gesetzt wird. Einen kostenlosen Suchauftrag können Sie über unsere Webseite online einrichten oder Sie teilen uns telefonisch die Anforderung an Ihre Wunschimmobilie mit.

### PROVISION

Bei Erwerb der im Exposé beworbenen Immobilie ist vom Käufer die Käuferprovision zu zahlen. Die Höhe der Provision richtet sich nach dem beurkundeten Kaufpreis. Das im Exposé beworbene Objekt wird Ihnen durch ZANDER Immobilien vermittelt.

### SONSTIGES

Unser Exposé basiert auf Angaben des Verkäufers. ZANDER Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Angaben oder wegen einer Zwischenverfügung durch den Eigentümer.

## 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, Zander Immobilien, Speestraße 27, 40885 Ratingen, Tel. 02102 14597-60, Fax 02102 14597-69, Email [info@zanderimmobilien.de](mailto:info@zanderimmobilien.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

## WIDERRUFSFORMULAR MUSTER

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

Zander Immobilien                      Fax    02102 14597-69  
Speestraße 27                            Mail   info@zanderimmobilien.de  
40885 Ratingen

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 Verbraucher(s) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

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

(\*) Unzutreffendes bitte streichen

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise durch ZANDER Immobilien sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung durch ZANDER Immobilien, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, ZANDER Immobilien die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

## § 2 Doppeltätigkeit

ZANDER Immobilien darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

## § 3 Eigentümerangaben

Wir weisen darauf hin, dass die Objektinformationen vom Verkäufer stammen und nicht von ZANDER Immobilien auf ihre Richtigkeit überprüft worden sind. ZANDER Immobilien gibt die Information nur weiter und übernimmt daher für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

## § 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei ZANDER Immobilien rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit ZANDER Immobilien Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

## § 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der von ZANDER Immobilien entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und von ZANDER Immobilien nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

## § 6 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, ZANDER Immobilien die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

## § 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung von ZANDER Immobilien wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschadenerleidet oder sein Leben verliert.

## § 8 Datenschutz

Ihre Angaben werden ausschließlich von ZANDER Immobilien entsprechend den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen genutzt. Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass ZANDER Immobilien die personenbezogenen Daten verarbeiten und speichern darf. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht.

## § 9 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen ZANDER Immobilien beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

## § 10 Gerichtsstand

Sind ZANDER Immobilien und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz von ZANDER Immobilien vereinbart.

## § 11 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

## Ihr Ansprechpartner



Herr Björn Zander  
Zander Immobilien  
Speestr. 27  
40885 Ratingen

Telefon: 02102 / 145 97 70

Fax: 02102 / 145 97 69

[bjoern.zander@zanderimmobilien.de](mailto:bjoern.zander@zanderimmobilien.de)

[www.zanderimmobilien.de](http://www.zanderimmobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

