

## **Freistehendes großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage für die ganze Familie als ideales Zuhause auf günstigem Erbpachtgrundstück**

**Brechtstraße 3 in 41540 Dormagen-Hackenbroich**



|             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 188 qm                                    |
| Zimmer:     | 6                                             |
| Kaufpreis:  | 445.000,00 €                                  |
| Provision:  | 3,57% (inkl. MwSt.vom beurkundetem Kaufpreis) |

JUMA Immobilien GmbH 02133-299406 Herr Wostratzky

## Objektdaten

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektart                                                                                                                                                                  | Freistehendes Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zimmer/Räume                                                                                                                                                               | 6 Zimmer plus Küche und 2 Vollbäder und 2 Gäste-WC                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wohnfläche                                                                                                                                                                 | 188 qm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nutzfläche Keller                                                                                                                                                          | 90 qm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundstücksfläche                                                                                                                                                          | 560 qm in Erbpacht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Erbpacht                                                                                                                                                                   | Erbpacht aus 1972 für 99 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Erbpachthöhe                                                                                                                                                               | Aktuell 513,00 € pro Jahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zustand                                                                                                                                                                    | gebraucht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ausstattung                                                                                                                                                                | gut - normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Baujahr                                                                                                                                                                    | 1974                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Garten                                                                                                                                                                     | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Terrasse                                                                                                                                                                   | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Befeuerungsart                                                                                                                                                             | Ölheizung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hersteller Anlagentechnik                                                                                                                                                  | Buderus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Energieausweis                                                                                                                                                             | Energieausweis vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Keller                                                                                                                                                                     | Ja mit Wohnraumdeckenhöhe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Garage                                                                                                                                                                     | 13,50 Meter lange Garage mit Zugang Garten, Wasseranschluss und Strom                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Besonderheiten                                                                                                                                                             | Kelleraussentreppe, Grundwasserpumpe in der Garage,                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kaufpreis                                                                                                                                                                  | € 445.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Käuferprovision                                                                                                                                                            | 3,57% inkl. MwSt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ansprechpartner                                                                                                                                                            | Matthias Wostratzky - 0172 2040500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ein Angebot der:</b><br><br><b>JUMA Immobilien GmbH</b><br><b>Am Sportplatz 17</b><br><b>41542 Dormagen</b><br><br><b>Tel 02133-299406 info@juma-immobilien-gmbh.de</b> | Hinweis: Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Juma Immobilien GmbH ein Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis und ist bei Vertragsabschluss fällig. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen |

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Dormagen im Ortsteil Hackenbroich. Diese Immobilie hat dabei grosses Ausbaupotenzial. Sie können dieses Haus zu einem Zweifamilienhaus umbauen. Des Weiteren bietet der Keller mit seiner Deckenhöhe von 2,45m und seinem separaten Seiteneingang weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die Südausrichtung macht den Garten für Sonnenfreunde interessant. Das 560 qm großen Grundstück können Sie vielfältig nutzen. Das Objekt wurde im Jahr 1974 erbaut. Der Konzeption nach als großzügiges Einfamilienhaus gebaut, jedoch wurde in der damaligen Planung schon die Umsetzung in ein Zweifamilienhaus angedacht. Der größte Kellerraum mit seiner Deckenhöhe von 2,45m wurde dabei damals als Schulungsraum genutzt. Neben der normalen Deckenhöhe hat der Raum auch einen separaten Zugang und ein grosses Fenster und eine Glastüre für natürliches Tageslicht. Zur Sicherheit ist beides vergittert. Ebenso gibt es im Keller ein kleines WC und einen Küchenanschluss. Darüber hinaus befindet sich im Keller ein Heizungsraum mit Ölheizung (BJ 1994 Typ Buderus Kessel von 2010) sowie einem Tankraum mit einem 10.000 Liter Öl-Tank.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss erstreckt sich auf insgesamt ca. 188 qm Wohnfläche. Die Objektgrundfläche ist mit 11,25 x 11,99 nahezu quadratisch. Das Erdgeschoß teilt sich dabei in Küche, einem großen Wohn-Essbereich - über den Sie auch in den Garten gelangen-, ein Gäste-WC, ein vollwertiges Duschbad und zwei weitere Räume, die als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können, auf.

Im Obergeschoss finden Sie neben dem Bad mit Dusche und Wanne drei weitere Wohn-/ Schlafräume und einen großen Abstellraum. Dabei kann in der großen Diele ein zusätzlicher Einbauschränk seinen Platz finden. Zwei Räume sind mit Klimaanlage ausgerüstet.

In der 13,50 Meter langen Garage finden zwei PKW hintereinander Platz und darüberhinaus Geräte für den Garten oder eine kleine Werkstatt. Die Garage ist mit Strom und Wasser ausgestattet.

Die genaue Aufteilung des Hauses entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen. Eine Beschreibung oder Pläne ersetzen jedoch nicht die persönliche Besichtigung. Vereinbaren Sie einen Termin mit uns und erkennen Sie vor Ort das Potential das in dieser Immobilie steckt.

## Lagebeschreibung

Dormagen - Stadt zwischen Wasser und Wald - als Mittelzentrum zwischen Köln und Düsseldorf. Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Hackenbroich, in einer ruhigen Anliegerstrasse. Hackenbroich verfügt über eine gute Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarf, wie z.B. Supermärkte, Bäcker, Banken, Ärzte und Restaurants finden Sie in der nahen Umgebung.

Dort befindet sich auch ein Schulzentrum und das Rheinlandklinikum. Die Kernstadt Dormagen mit seinem Top-West Einkaufszentrum ist 5 Minuten mit dem Auto entfernt. In gleicher Entfernung befindet sich der Bahnhof Dormagen mit seinen Zugverbindungen (RRX Rhein-Ruhr-Express) und S-Bahn (S11) nach Köln und Düsseldorf. Bis zur Autobahn A57 sind es ebenfalls nur 5 Minuten mit weiteren Verbindungen zur A1, A3 A 46. Das Naherholungsgebiet mit Tierpark liegt ca. 5 km vom Haus entfernt.

## Modernisierung

Im Objekt wurden einige Modernisierungen durchgeführt. Es hat einen Eigentümerwechsel im Jahr 2010 erfahren. Mit diesem Eigentümerwechsel wurden die Fenster, die Böden, teilweise die Bäder als auch die Heizung und Warmwasserversorgung erneuert. Bewußt wurden jetzt von dem Eigentümer keine weiteren Massnahmen durchgeführt, so dass Sie jetzt alles nach Ihren Wünschen gestalten können. Der Keller wurde ohne Mängel auf Feuchtigkeit geprüft.

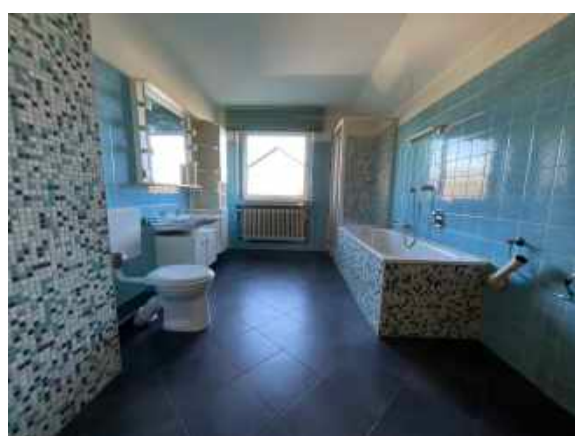
## Erbpacht

Das Objekt wird auf einem Erbpachtgrundstück verkauft. Das Erbbaurecht, umgangssprachlich Erbpacht genannt, ermöglicht es Bauherren, ein Erbbaugrundstück über einen Zeitraum von bis zu 99 Jahren zu pachten und darauf ein Haus zu errichten. Grundstücke mit entsprechenden Erbbaurechtsverträgen werden häufig von Gemeinden, Kirchen oder Stiftungen angeboten. Aber auch Privatpersonen können Erbbaurechtsgeber sein. Das Erbbaurecht ist nicht nur für Bauherren interessant. Der Erwerb von Eigentum ist mit Erbpacht günstiger, da die Investition in das Grundstück entfällt. Auch bei einem Erbpachtvertrag müssen Sie auf das Erbpachtgrundstück Grunderwerbssteuer zahlen. Doch diese berechnet sich auf eine andere Weise als beim Kauf eines Grundstückes. Nämlich anhand der vereinbarten Jahrespacht, eines Umrechnungsfaktors und der Laufzeit des Pachtvertrages. Somit ist die Grunderwerbsteuer bei der Erbpacht günstiger als beim klassischen Grundstückskauf.

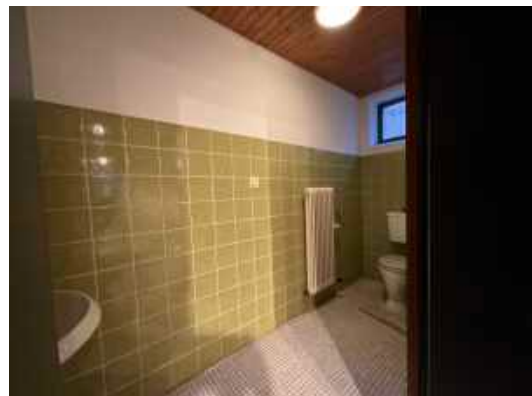
## Eindrücke Erdgeschoss



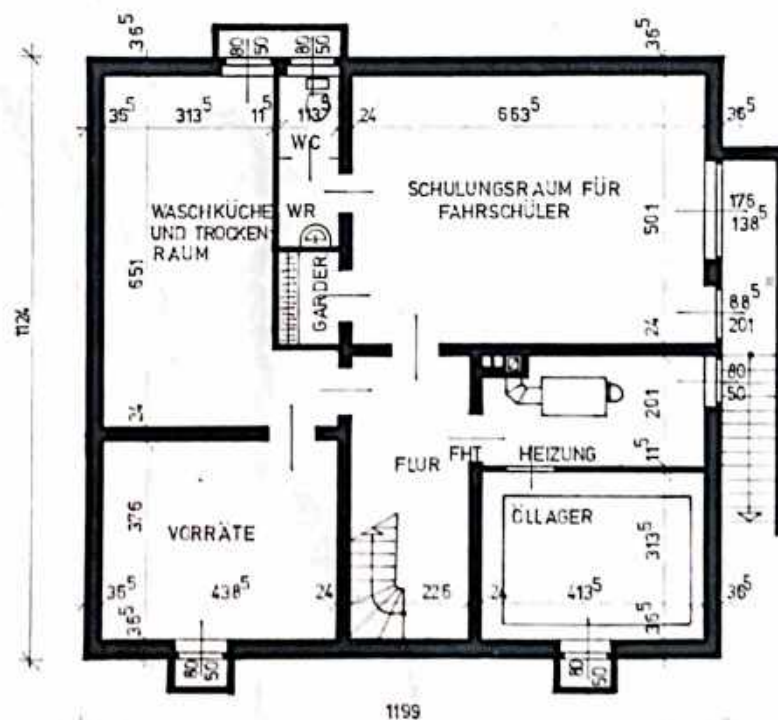
## Eindrücke Obergeschoss



## Eindrücke Kellergeschoss

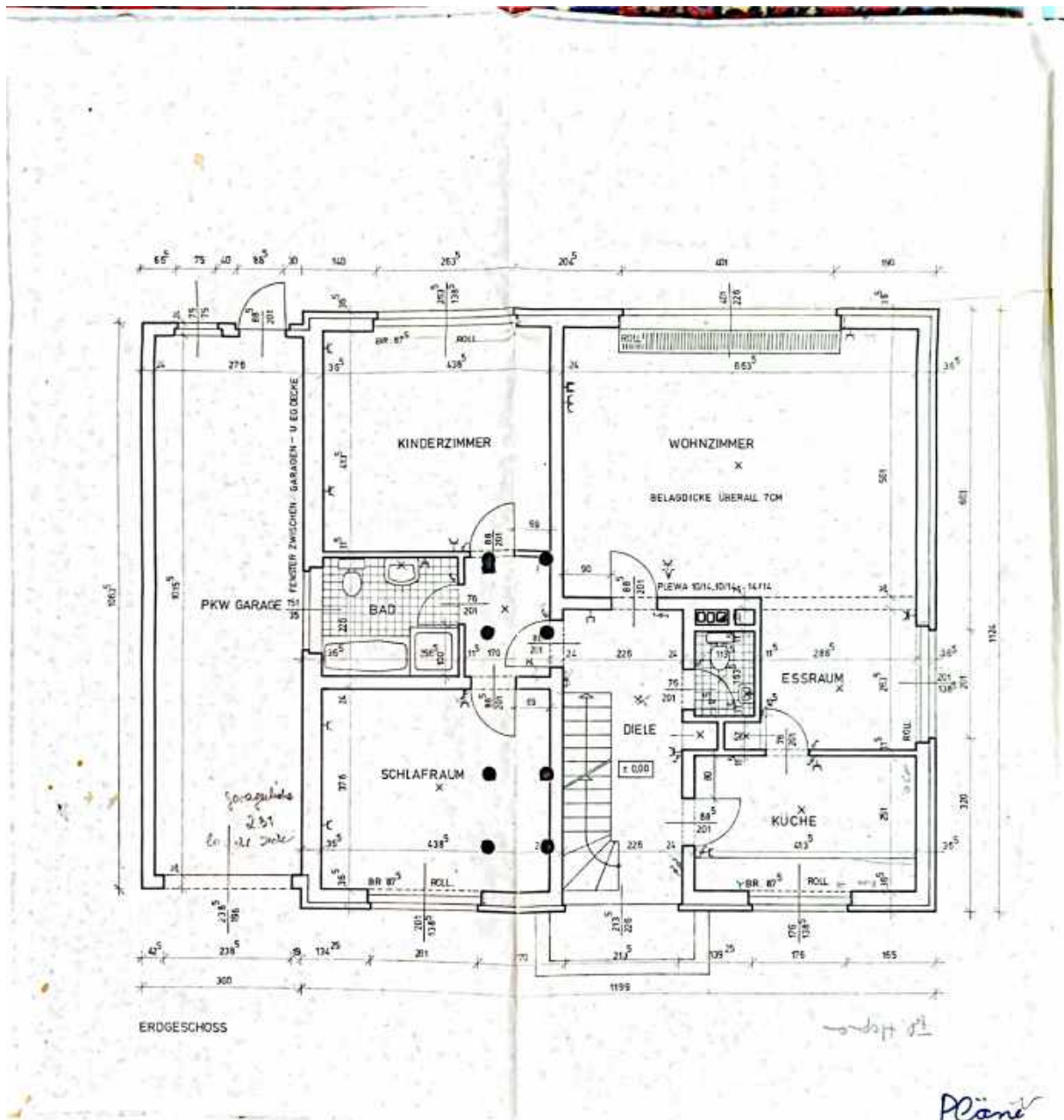


## Grundriss Kellergeschoss

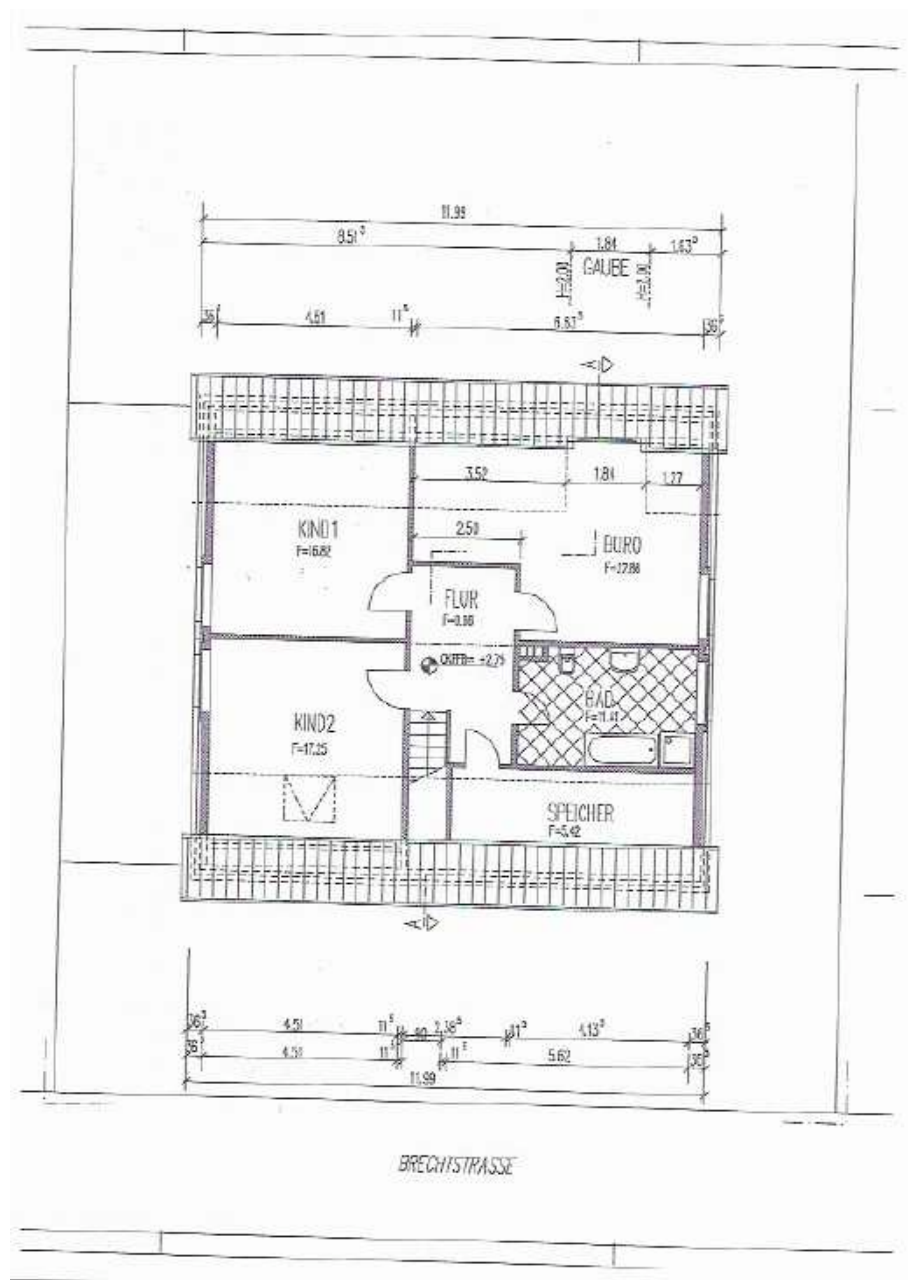


KELLERGE SCHOSS

## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss





1 von 12

## NACHWEISBESTÄTIGUNG

Zwischen

---

– im Folgenden *Auftraggeber* genannt – und

*Juma Immobilien GmbH , Am Sportplatz 17, 41542 Dormagen*

---

– im Folgenden *Makler* genannt – wurde am \_\_\_\_\_ ein Maklervertrag abgeschlossen.

Diese Nachweisbestätigung stellt eine Ergänzung des Maklervertrages dar.  
Der Auftraggeber erklärt, dass ihm folgende Vertragsgelegenheit vom Makler  
nachgewiesen wurde:

Kaufobjekt:

Einfamilienhaus

Brechtstraße 3, 41540 Dormagen-Hackenbroich

Lage/Geschoss:

Verkäufer:

Der Maklervertrag bezieht sich auf diese Vertragsgelegenheit.

Der Auftraggeber erklärt, dass ihm die Vertragsgelegenheit bisher unbekannt war.

---

Ort, Datum

---

Auftraggeber

## **Muster für die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen**

### **Widerrufsbelehrung**

#### **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 Name, Anschrift, Telefonnummer, Telefaxnummer, E-Mail-Adresse mittels einer eindeutigen Erklärung (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 verwenden, 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 Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, 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.

### **Muster-Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

Juma Immobilien GmbH, Am Sportplatz 17 41542 Dormagen  
Telefax 03222-1506990 oder [mw@Juma-immobilien-gmbh.de](mailto:mw@Juma-immobilien-gmbh.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*Unzutreffendes streichen*) den von mir/uns (*Unzutreffendes streichen*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*Nennung der Waren*)/ bzw. die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*Nennung der Dienstleistungen*)  
– Bestellt am (*Datum*)/ erhalten am (*Datum*)/

– Name des/der Verbraucher(s)

– Anschrift des/der Verbraucher(s)

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