

**Verkauft: Erbpacht, Haus als WEG in Duisburg-Neumühl zu kaufen!**



**WICHTIG: Finanzierungsvoraussetzung sind 20% (20.000 €)  
Eigenkapital.**

Diese besondere Immobilie befindet sich im Stadtteil Duisburg-Neumühl auf einem Erbpachtgrundstück und bietet vier Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>.

Die letzte Sanierung ist schon einige Jahre her, insofern benötigt diese Immobilie ein gewisses handwerkliches Geschick, um wieder modern und zeitgemäß zu erscheinen.

Ein kleiner Flur im Eingangsbereich führt ins Wohnzimmer, von dort aus gelangt man in ein weiteres Zimmer, welches sich als Esszimmer oder Homeoffice anbietet.

Von der Küche aus erreicht man das hell geflieste Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Tageslichtfenster ausgestattet ist. Der Garten ist von der Küche aus erreichbar. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, die als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden können, sowie ein separates WC mit Tageslichtfenster.

Mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick kann man hier sicherlich ein kleines Schmuckstück erschaffen.

Die Immobilie wird als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) verwaltet.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin vom Potential dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der Baugenehmigung - auch in Teilen oder Abschnitten - sowie der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und -daten wird keine Haftung übernommen.

## Fakten

Objektart:	Reihenhaus
Baujahr:	1920
Wohnfläche:	82,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	275 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Badezimmer:	1
Etagen:	2
Heizung:	Gas
Provision:	4.76

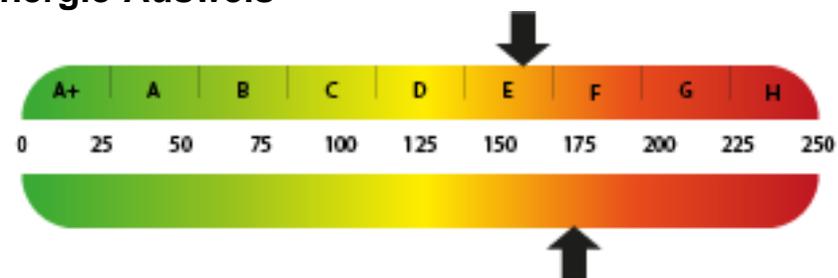
## Nebenkosten

Grundsteuer:	5,99 EUR
Heizung:	123,20 EUR
Trinkwasser:	18,69 EUR
Abwasser:	6,13 EUR
Schornsteinfeger:	8,94 EUR
Erbbauzins:	153,74 EUR
Hausgeld monatlich:	105,46 EUR
davon Rücklage monatlich:	24,46 EUR
Rücklage der Wohnung:	6.901,22 EUR
Rücklage gesamt:	28.213,82 EUR
Gesamtsumme:	422,15 EUR
Miteigentumsanteile Wohnung:	245/1000

## Ausstattung

Garten, Keller

## Energie-Ausweis



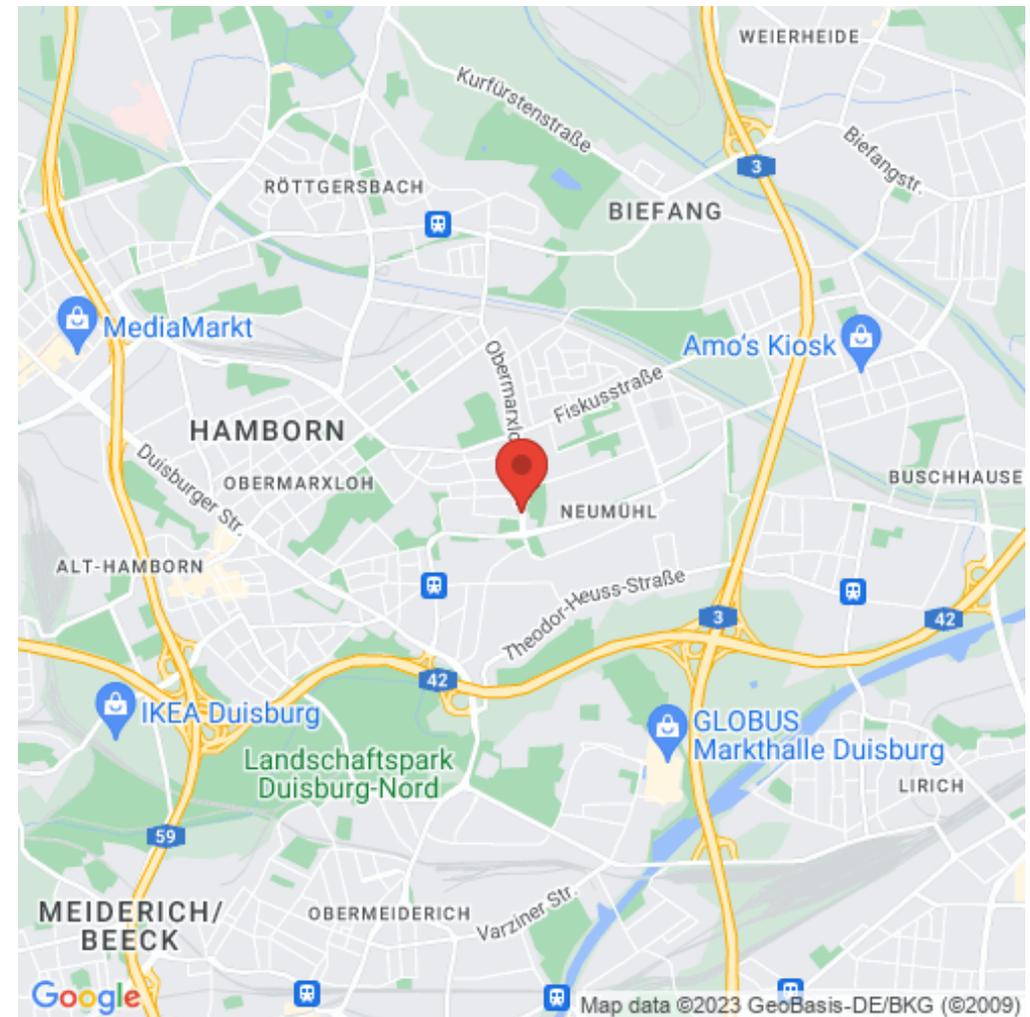
Primärenergieverbrauch:	174,30 kWh
Endenergieverbrauch:	158,40 kWh

Neumühl ist ein Stadtteil an der nordöstlichen Stadtgrenze von Duisburg.

In Neumühl leben rund 17.500 Menschen. Die Bebauung von Neumühl ist relativ abwechslungsreich. Und wem das nicht reicht: Im Südwesten, jenseits des Emscherschnellweges, liegt der Landschaftspark Duisburg-Nord. Außerdem befindet sich in naher Umgebung zahlreiche Bildungseinrichtungen. Von der Grundschule bis hin zur Gesamtschule ist alles erreichbar, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Versorgungslage in Neumühl ist insgesamt sehr gut. Die üblichen Supermärkte, Discounterketten etc. zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie diverse Einzelhändler sind vorhanden. Die medizinische Versorgung ist mit dem Katholischen Klinikum St. Barbara-Hospital gleichfalls gewährleistet.

Im Südosten des Stadtteils, direkt am Autobahnkreuz Oberhausen-West (A 3/ A 42), befindet sich zudem ein größeres Gewerbegebiet.



## Adresse

Straße:  
PLZ Ort:

Barbarastr. 82  
47167 Duisburg



## Merkblatt zum Verkauf eines Erbbaurechtes

(zur Vorlage beim Notar)

Objekt: Barbarastr.82  
Jetzige Erbbauberechtigte: Burmeister  
AZ: 62-11 Ki 110572



### Ein Erbbaurechtskaufvertrag muss folgende Regelungen enthalten:

- o Übernahme aller Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag durch den Erwerber mit Bezugnahme auf die entsprechenden Verträge (Eigentümer-Erbbaurechtsvertrag, Teilungserklärung, Kaufverträge etc...). - hier Vertrag vom 27.04.1984, UR.-Nr. 257/1984 des Notars Hansjoachim Blum sowie Kaufvertrag vom 19.12.2005, UR.-Nr. 573/2005 des Notars Rainer Enzweiler
- o Unterwerfung des Erwerbers unter die sofortige Zwangsvollstreckung aus der Urkunde wegen der Zahlung des jährlichen Erbbauzinses in derzeitiger Höhe von 1.844,84 €
- o der Ansprüche aus der Reallast und der Vertragsstrafe.
- o Ermächtigung des Notars, eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen.
- o Verpflichtung mit dem Inhalt, die vorgenannten Punkte bei Veräußerung weiterzugeben verbunden mit einer Weiterverpflichtungsklausel für jeden weiteren Erwerber.

### Angestrebte Vertragsergänzung:

**(bei Belastung des Grundbuches mit Grundpfandrechten über 70 % des Gebäudekaufpreises zwingend erforderlich)**

Um eine hinreichende Absicherung der Stadt Duisburg im Falle der Zwangsversteigerung zu erreichen, ist der ursprüngliche Erbbaurechtsvertrag wie folgt abzuändern bzw. zu erweitern  
(für die Stadt Duisburg tritt hierbei ein vollmachtsloser Vertreter auf):

**Als Inhalt des Erbbauzinses wird gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechts die Zwangsversteigerung betreibt. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Ergänzung des Erbbaurechtes in Abt. II des Erbbaugrundbuches einzutragen.**

## Wichtig

Beigefügt erhalten Sie ein Merkblatt mit entsprechenden Informationen zur Veräußerung eines Erbbaurechtes mit der Bitte, diese im Falle einer Beurkundung beim Notar vorzulegen.

Grundsätzlich ist eine Beleihung des Erbbaurechtes gemäß Erbbaurechtsvertrag durch die Stadt Duisburg genehmigungspflichtig. Auf Grundlage des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages wird über die Höhe der zulässigen Belastung des Grundbuches mit Grundpfandrechten entschieden.

Die Rechte in Abt. II (Vorkaufsrecht der Stadt Duisburg, Erbbauzins, Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses) räumen den Grundpfandrechten in Abt. III **keinen** Vorrang ein.

Ohne Absicherung des Erbbauzinses im Grundbuch (siehe Vertragsergänzung) ist eine Beleihung des Objektes über 70 % des Verkehrswertes (60 % des Verkehrswertes zuzüglich zweier Jahreszinsbeträge) nicht möglich. Als Jahreszins ist regelmäßig der im Grundbuch gesicherte Nominalzins anzusetzen.

Eine Beleihung über 100 % des Kaufpreises hinausgehend ist grundsätzlich nicht zulässig.

Für eine Finanzierung über 100 % sind vorab entsprechende Nachweise über die Wertsteigerung z.B. Kostenvoranschläge, Aufzinstung der geplanten wertsteigernden Maßnahmen usw. vorzulegen.

Der jährliche Erbbauzins beträgt z.Z. 1.844,84 €.

Der Übertragung des Erbbaurechtes kann nur zugestimmt werden, wenn keine Erbbauzinsrückstände bestehen.





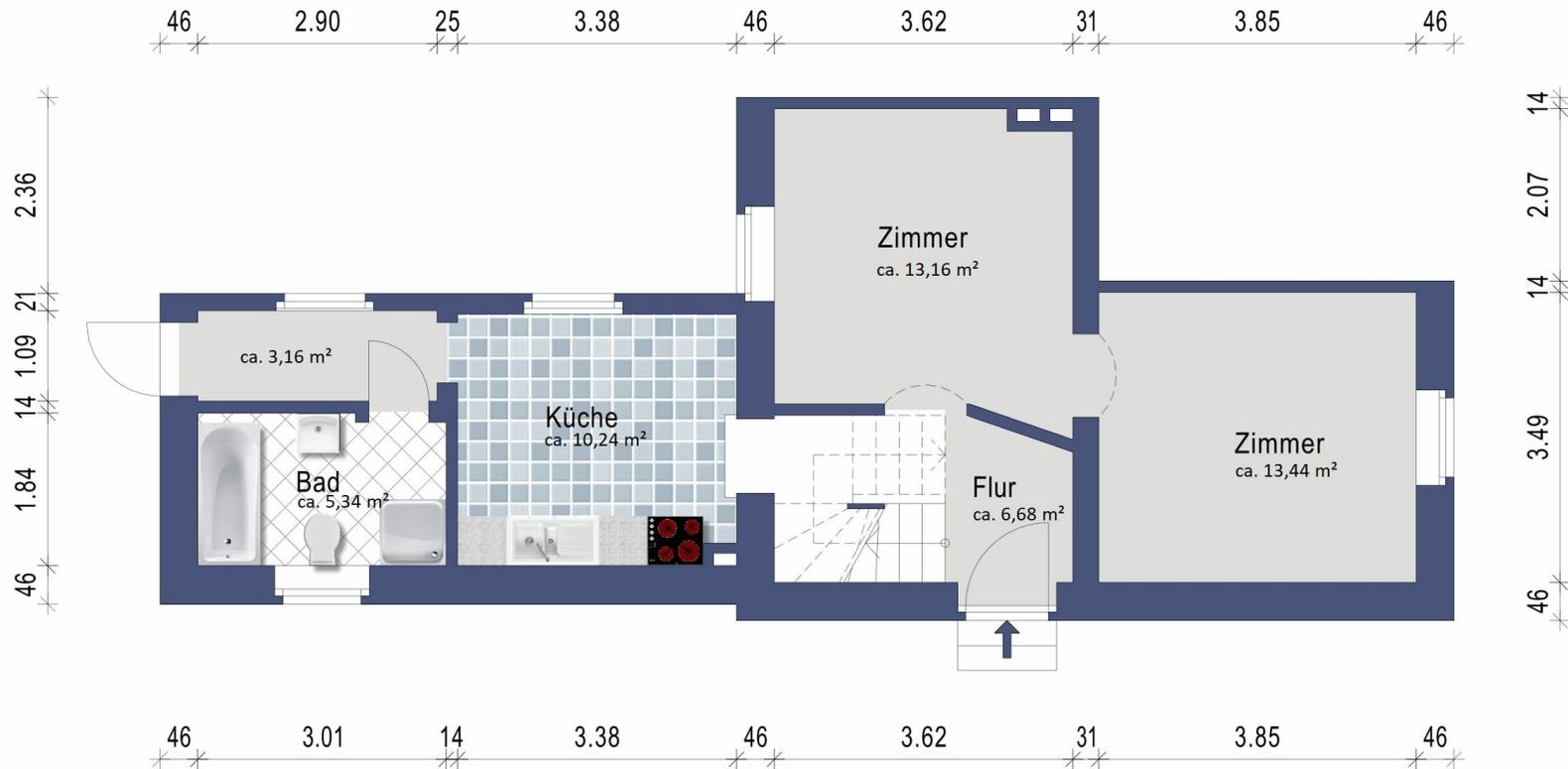




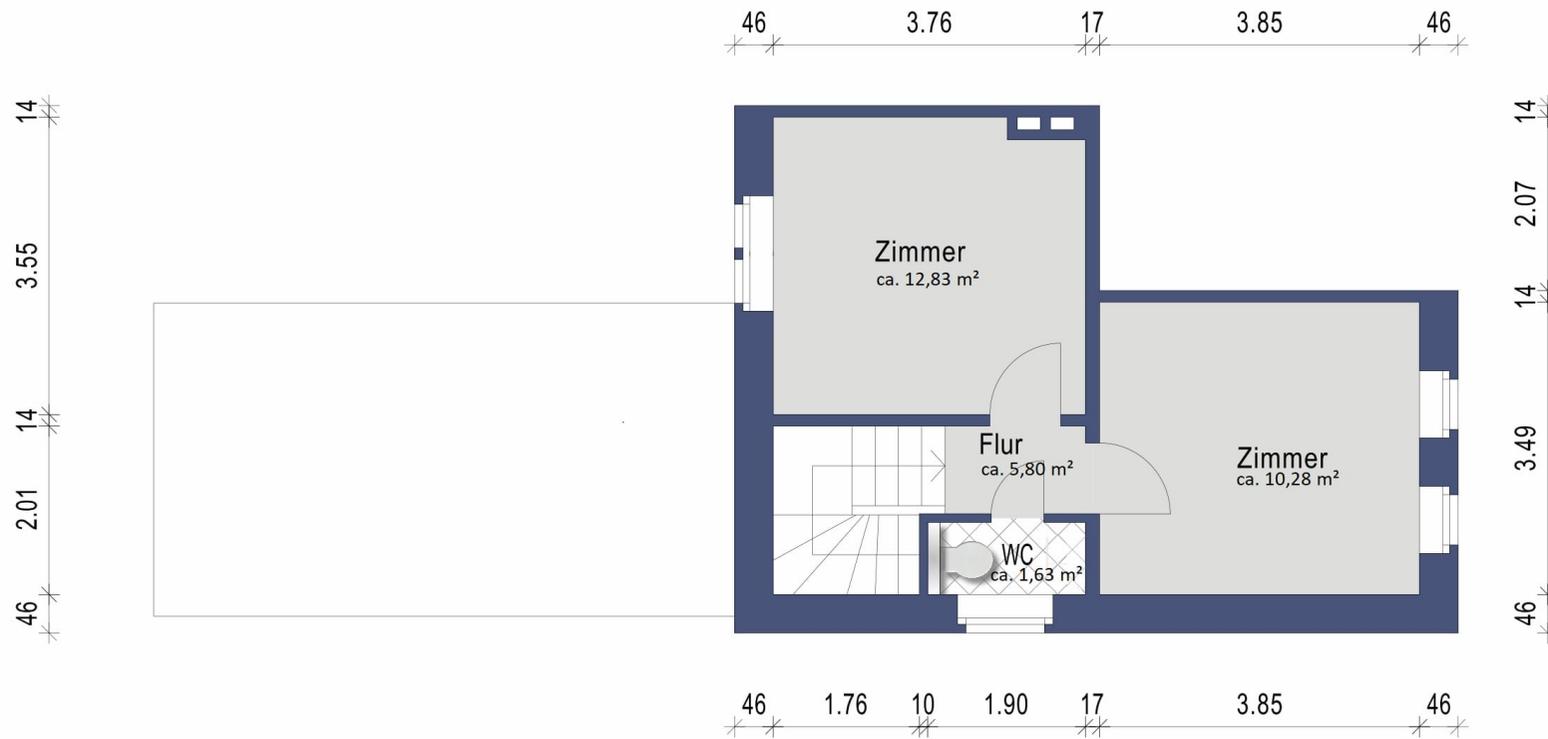




## Erdgeschoss



## Obergeschoss



Wir investieren in unsere Umwelt!



Als Dankeschön für  
eine erfolgreiche  
Zusammenarbeit pflanze  
für jeden unserer Kunden  
einen Baum.

## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Elenastraße 11, 47441 Moers, 02841 65 63 111, [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Hierzu können Sie unser beiliegendes Muster Widerrufsformular verwenden. 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 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 Dienstleistung entspricht.

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

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Kauf einer Immobilie.

Der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben

\_\_\_\_\_  
Name und Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_  
Datum und Unterschrift