

## Platz für die ganze Familie: Doppelhaushälfte in ansprechender Lage



EXPOSÉ

## Fakten

Objektart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	ca. 158 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	ca. 328 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Badezimmer:	1
Gäste WC:	1 (Installation einer Dusche möglich)
Garage:	ja
Keller:	ja
Kamin:	ja
Heizungsart:	Gas-Zentral-Heizung
Kaufpreis:	499.815 €
Provision:	3,57% inkl. ges. MwSt.

Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und – Daten wird keine Haftung übernommen.

WOHN- UND ESSZIMMER MIT  
GROSSER GLASFRONT UND  
KAMIN





GERÄUMIGE KÜCHE  
MIT GEMÜTLICHER  
ESSECKE UND ZUGANG  
SOWOHL ZUR DIELE  
ALS AUCH ZUM WOHN-  
UND ESSBEREICH





TREPPENHAUS MIT  
SCHMIEDEEISERNEM GELÄNDER  
UND MODERNES GÄSTE-WC MIT  
VORBEREITETEN ANSCHLÜSSEN  
FÜR EINE DUSCHE





KOMFORTABLES BADEZIMMER  
MIT ERKER,  
VOLLAUSGESTATTET MIT  
DOPPELWASCHBECKEN,  
BADEWANNE UND DUSCHE





SCHLAFRÄUME, KINDERZIMMER, BÜRO, GÄSTEZIMMER,  
TEENAGERREICH IM DACHGESCHOSS ODER HOBBYRAUM?  
PLATZ IST GENUG VORHANDEN!





HÜBSCH ANGELEGTER GARTEN,  
PRAKTISCHE GRÖSSE,  
TEILÜBERDACHTE TERRASSE!

WAS WÜNSCHT MAN SICH MEHR?



BILDER





Angeboten wird hier eine attraktive Doppelhaushälfte auf einem Erbpachtgrundstück. Diese Immobilie ist keine Standard-Doppelhaushälfte von der Stange – ein hübscher Erker sowie die individuelle Bauweise verleihen ihr eine besondere Ausstrahlung. Das geflieste Treppenhaus bildet das Zentrum des Hauses. Von hier sind sowohl das Gäste-WC mit vorbereiteten Duschanschlüssen als auch die anderen Wohnräume zu erreichen. Die Küche verfügt über eine komfortable Größe und bietet neben der Einbauküche auch Platz für eine gemütliche Essecke.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist wie das gesamte Erdgeschoss gefliest. Besonderes Highlight hier ist der schöne Kamin, der in der ungemütlichen Jahreszeit für kuschelige Stunden sorgt.

Hervorzuheben ist hier die außergewöhnlich große Fensterfront, welche Ausblick in den hübsch angelegten, pflegeleichten Garten gewährt.

Der Gartenbereich hat eine angenehme Größe, Platz genug für Hobbygärtner und Kinder.

Die zweite Fensterseite führt auf die zum Teil überdachte Terrasse, eine Markise ist zusätzlich installiert.

Über die mit einem charmanten schmiedeeisernen Geländer versehene Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Die Wohnfläche hier verteilt sich auf 4 Zimmer und ein großzügiges Badezimmer, welches mit zwei Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche komfortabel vollausgestattet ist.

Das ausgebaute Dachgeschoss könnte sicherlich einen Teenager glücklich machen oder aber als Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden.

Diese Immobilie ist voll unterkellert und eine große Familie wird sich hier sicherlich sehr wohl fühlen.

Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall!

OBJEKTDESCHEIBUNG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

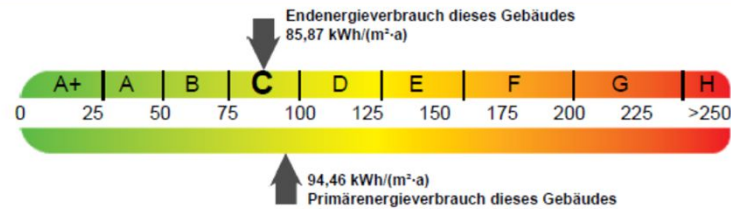
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

**Registriernummer** <sup>2</sup> NW-2018-001691412  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**85,87 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



## Lagebeschreibung

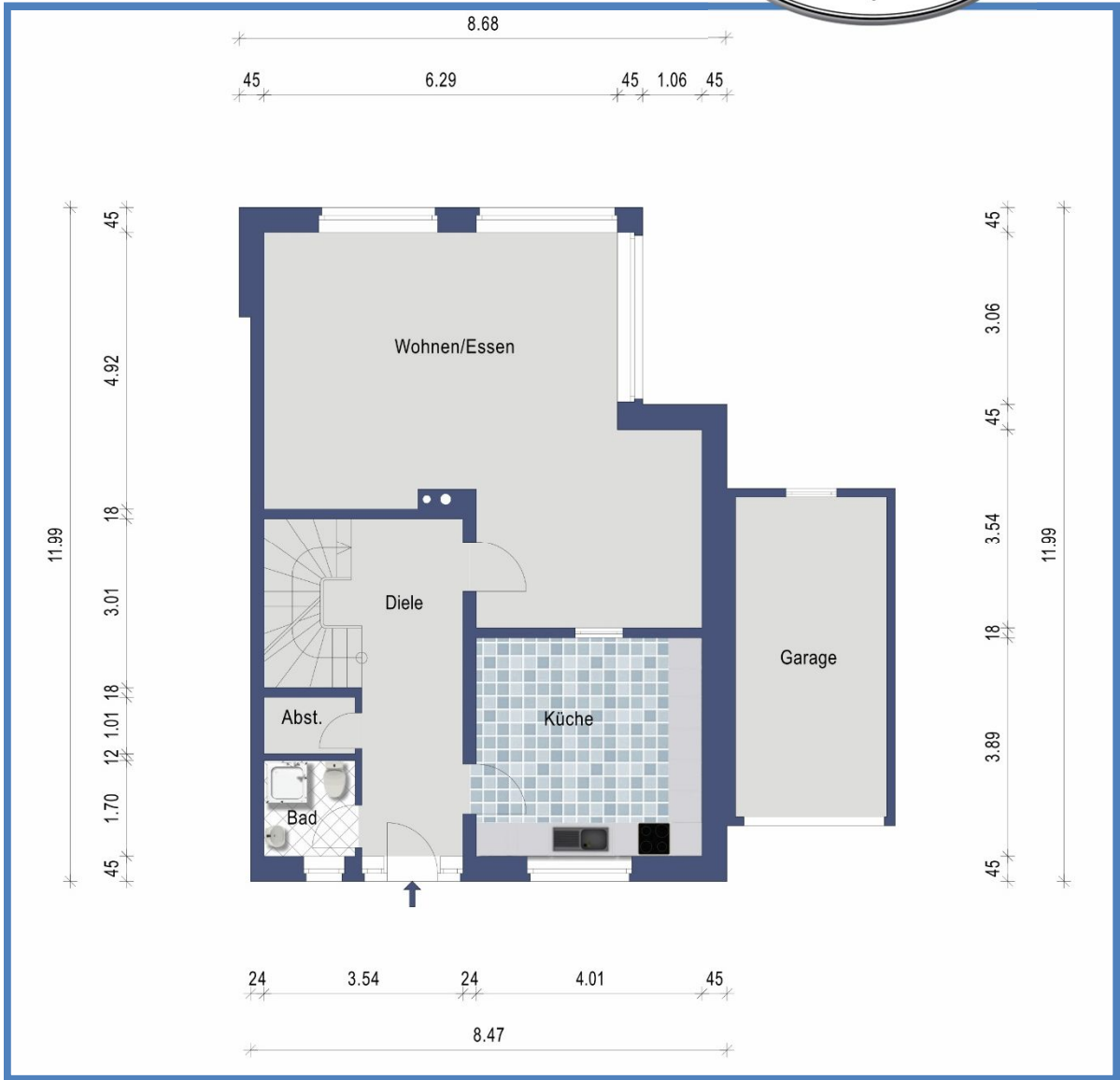
Eller ist ein Stadtteil von Düsseldorf und liegt im Südosten.

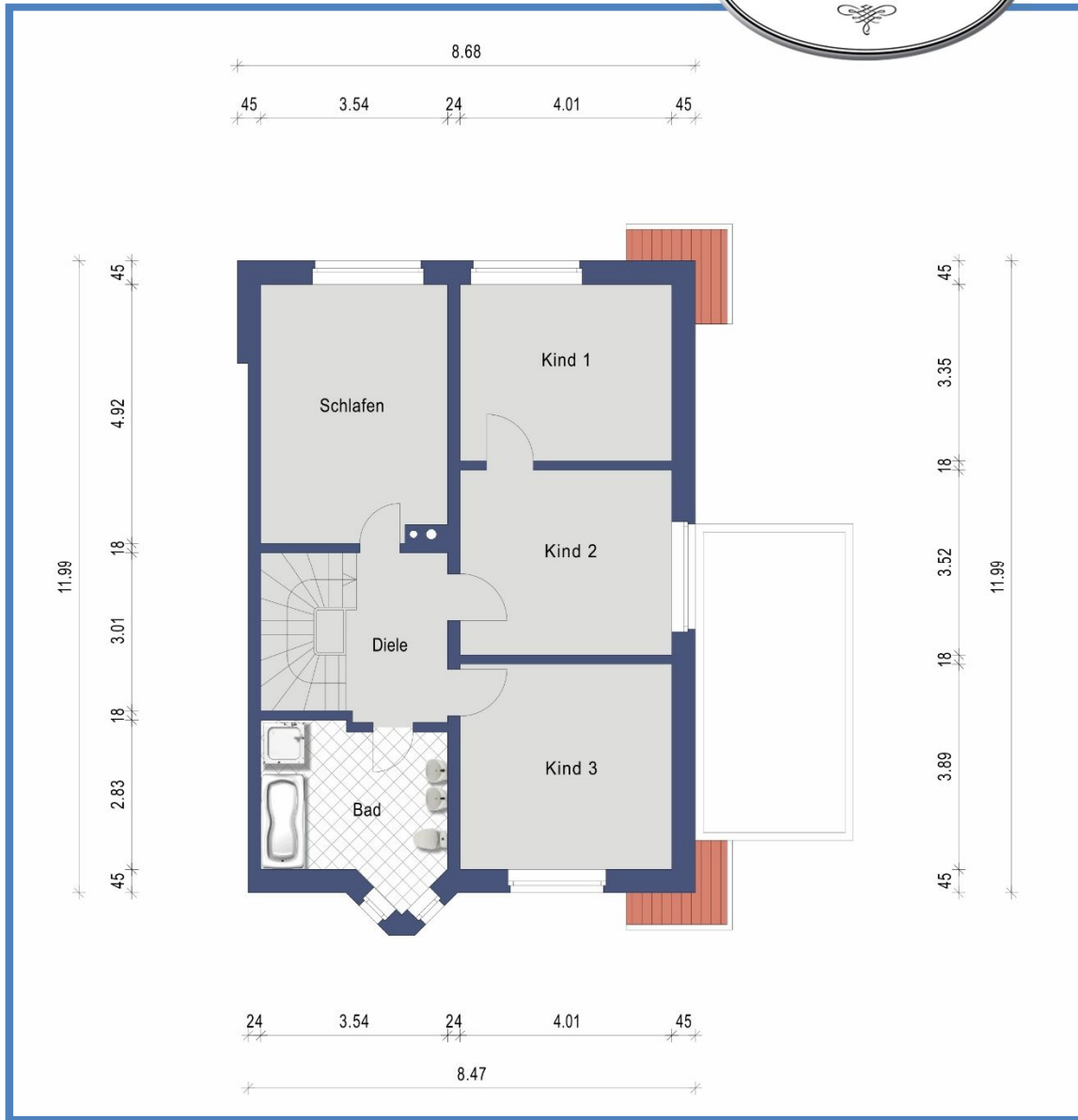
In unmittelbarer Nähe befindet sich das Herrenhaus Schloss Eller, das auf der Stelle der alten Wasserburg erbaut wurde. Die Düssel fließt teilweise durch den Stadtteil und der angrenzende Schlosspark. Eller lädt ebenso wie der wenige Meter nordöstlich gelegene Eller Forst zu Erkundungen und Spaziergängen ein.

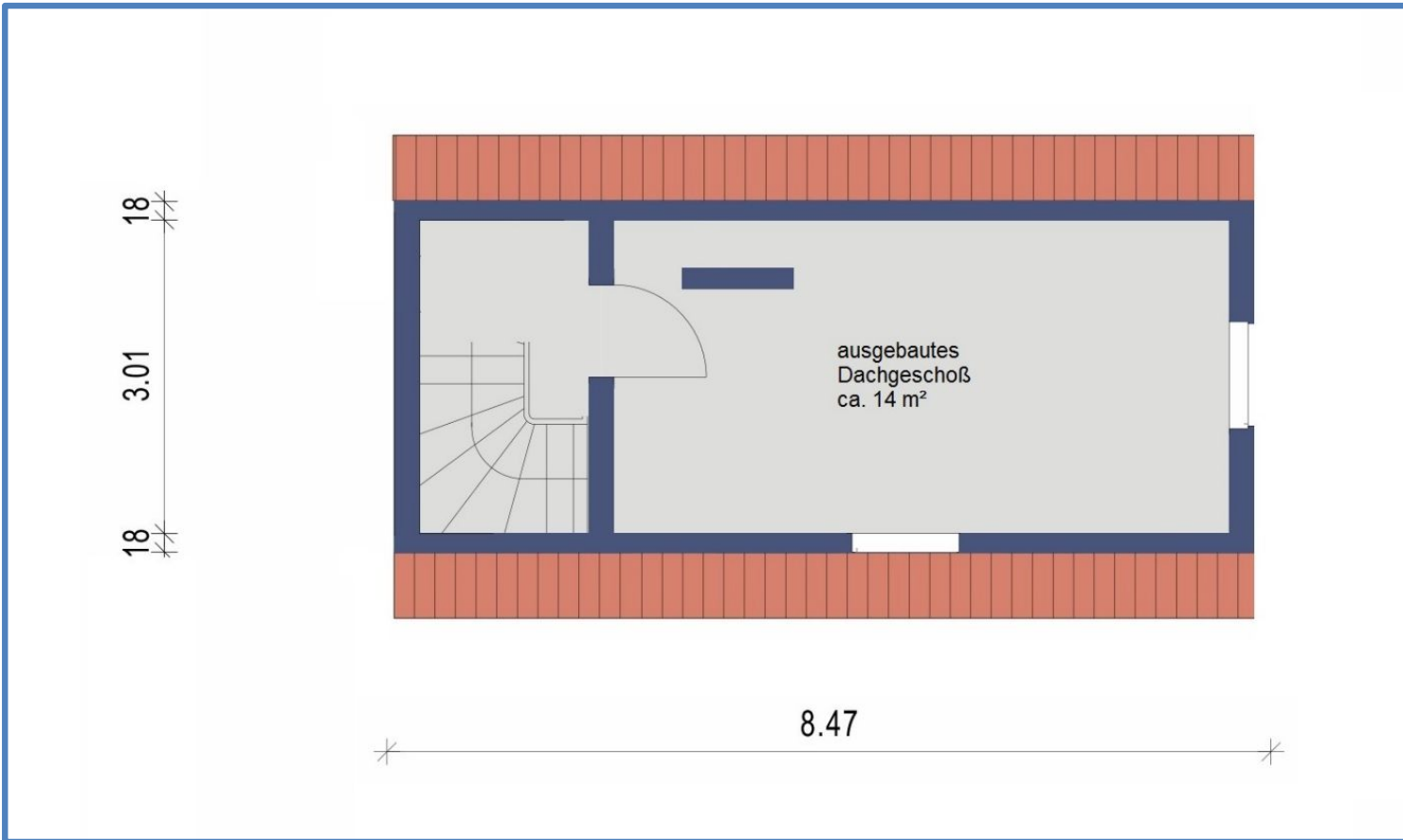
Kindergärten und Grundschulen sind vorhanden. Ebenso weiterführende Schulen und Geschäfte des Alltäglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte sind in direkter Umgebung vorhanden.

Düsseldorf-Eller hat eine Anbindung an die Autobahn A 46.

Des Weiteren verfügt der Stadtteil über drei verschiedene S-Bahnhöfe, die optimale Nahverkehrsverbindungen gewährleisten. Zudem bestehen zahlreiche Bus- und Stadtbahnverbindungen.







# Wir investieren in unsere Umwelt!



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



## **Immobilienbewertung, Verkauf und Kauf**

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

## **Baufinanzierung**

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

## **Versicherung**

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

## **Handwerkerservice**

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

## **Bau- und Sanierungsbetreuung**

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

## **Hausverwaltung**

## **Immobilien Scout sagt über uns:**

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn  
02845-395470 [www.f-c-g.de](http://www.f-c-g.de)

WIR ÜBER UNS





## Widerrufsbelehrung

### 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, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.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, welches sich auf der Rückseite dieser Widerrufsbelehrung befindet, 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.

WIDERRUFSBELEHRUNG



## Muster Widerrufsformular

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

An: FCG Immobilien GmbH  
Krefelder Str.12 47506 Neukirchen - Vluyn  
Fax: 02845 39547-47  
E-Mail: info@f-c-g.de

Hiermit widerrufe(n) ich/ wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über:

den Kauf einer Immobilie

der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben.

---

Name Straße/Hausnummer PLZ Ort

---

Unterschrift Datum

WIDERRUFSFORMULAR