



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
Seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Durch uns erfolgreich vermitteln.

Ihr Qualitätsmakler in Meerbusch
bei Erbschaft, Schenkung & Scheidung

Top gepflegtes Anlageobjekt in
Remscheid Lüttringhausen



Exposé

Kompetenz schafft Vertrauen



Objekt ID:h2514

▪ **Remscheid Lüttringhausen**

▪ **29 Einheiten ▪ Tiefgarage**

Kaufpreis: 7.675.000 €

Zzgl. 3,57% Provision inklusive MwSt.

Kompetenz schafft Vertrauen

Daten

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	2015
Grundstücksgröße	2.295 m ²
Wohnfläche	ca. 2.196 m ²
Nutzfläche	Ca. 1.093 m ²
Wohnungen	28
Zimmer	2-4
Gewerbe	2 Einheiten 105m ²

Tiefgarage	32 Stellplätze
IST Miete	320.000€ p.a.
Verfügbar ab	Nach Absprache

Energieausweis

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiekennwert	27,7
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr Gebäude	2015
Heizung	Gas/ Erdwärme
Baujahr Heizung	2015
Warmwasser enthalten	nein

§ 80 Abs. 4 GEG:

Wir kommen unserer Verpflichtung hiermit nach, der Erwerberpartei ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten.

Kompetenz schafft Vertrauen

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in gefragter Wohnlage im Remscheider Stadtteil Lüttringhausen, auf der Kreuzbergerstraße 25-29.

Das gepflegte Wohnviertel zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine harmonische Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Die Lage bietet eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen – sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Das charmante Zentrum von Lüttringhausen mit seinem historischen Ortskern, gemütlichen Cafés und kleinen Fachgeschäften ist fußläufig zugänglich und bietet eine hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der S-Bahnhof Remscheid-Lüttringhausen liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in die Nachbarstädte Wuppertal, Solingen und Köln. Auch mit dem Auto ist die Immobilie ideal angebunden: Die A1 ist in nur ca. 5 Fahrminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Ruhrgebiet sowie in Richtung Rheinland.

Freizeit und Erholung:

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. In der Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen und Wanderwege, darunter das beliebte Naherholungsgebiet Eschbachtalsperre sowie der Stadtpark Remscheid. Sporteinrichtungen, Schwimmbäder und kulturelle Angebote runden das attraktive Umfeld ab.

Fazit:

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die gute Verkehrsanbindung und die ausgezeichnete Infrastruktur – ein ideales Umfeld für Familien, Berufstätige oder Investoren auf der Suche nach einer werthaltigen Immobilie in Remscheid.

Beschreibung

- 2- 3-geschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss und Tiefgarage
- 3 Hauseingänge jeweils mit eigenem rollstuhlgerechtem Aufzug von Tiefgarage bis Dachgeschoss
- Ausführung komplett barrierefrei
- Massive Bauweise mit Isospanstein für bessere Schall- und Wärmedämmung
- Fenster und Außentüren aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung und Rollläden
- Heizungsanlage mit Geothermie und Gaswärmepumpen
- Fußbodenheizung
- Heißwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät
- Vinyl - Bodenbeläge
- Einbauküchen
- Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. Terrasse
- Komplette Ausrichtung der Wohnungen Richtung Süd Ost / West
- Verschiedene Wohnungsgrößen von 55 qm bis 120 qm

Kompetenz schafft Vertrauen

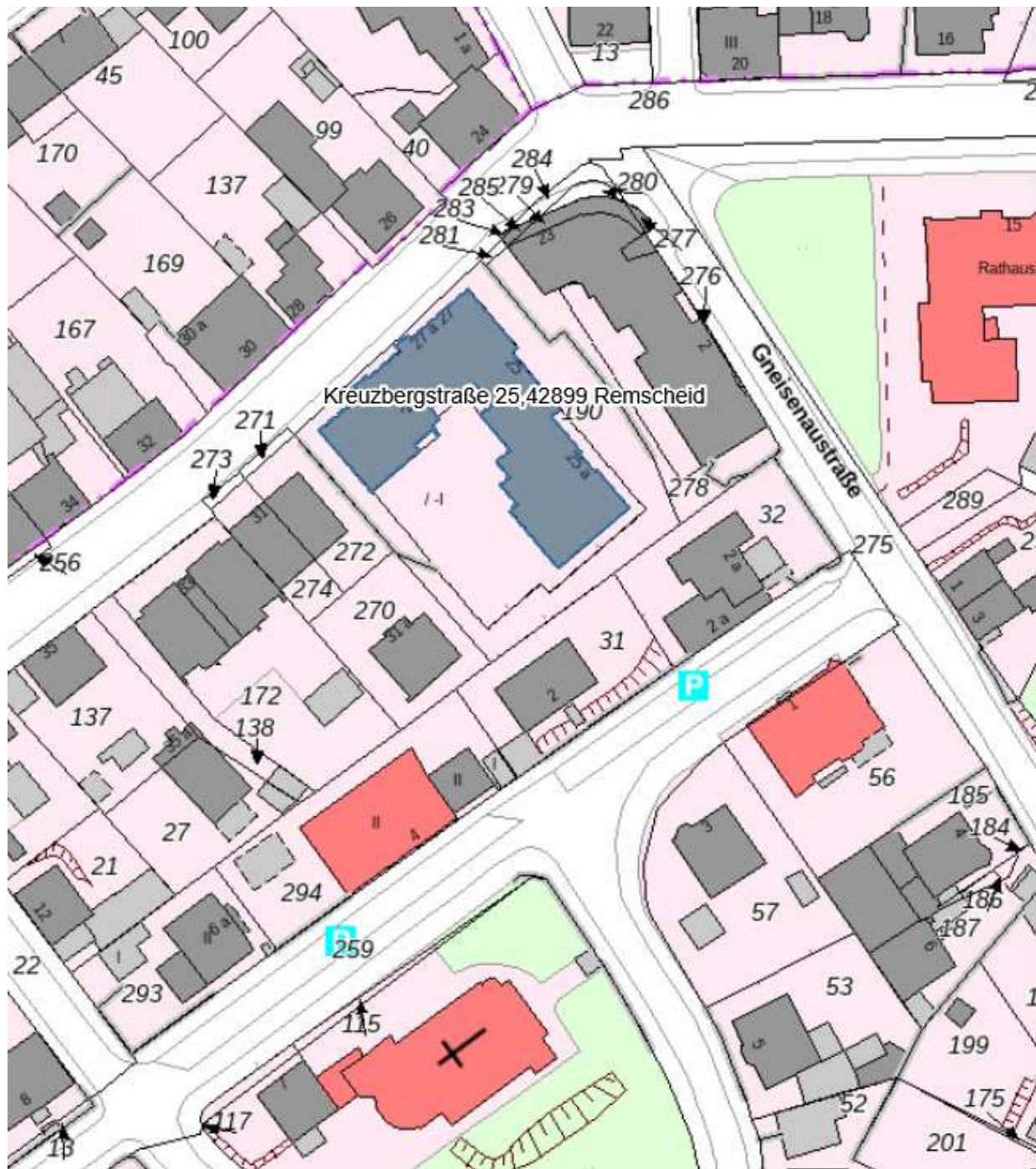


HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Lageplan

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



Wohnung Nr.	Geschoss	Wohnfläche m²	Zimmer / Whg.
1	EG	90,25	3
2	EG	58,56	2
3	EG	80,48	3
4	EG	74,92	3
5	EG	89,39	3
6	EG	54,41	2
7	EG	92,29	4
8	1. OG	90,66	3
9	1. OG	58,55	2
10	1. OG	80,09	3
11	1. OG	75,45	2
12	1. OG	60,31	2
13	1. OG	74,90	3
14	1. OG	89,03	3
15	1. OG	54,17	2
16	1. OG	92,29	4
17	2. OG	124,47	3
18	2. OG	80,19	3
19	2. OG	75,65	2
20	2. OG	60,31	2
21	2. OG	74,89	3
22	2. OG	89,04	3
23	2. OG	54,18	2
24	2. OG	79,69	2
25	3. OG	113,11	4
26	3. OG	70,74	3
27	3. OG	80,12	3
28	3. OG	91,25	3
Büroeinheit	EG	105,17	

Kompetenz schafft Vertrauen



Beispiel Grundrisse 2 Zimmer

EG NR. 2 2-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	m ²	Nutzfläche	m ²
Wohnen	23,34		
Küche	6,54		
Bad	6,32		
Flur	3,86		
Kinderzimmer			
Schlafen	12,88		
Abst.	1,77		
Terrasse	3,85	7,70	
Keller		5,29	
gesamt	58,56	12,99	



Beispiel Grundrisse 3 Zimmer

1. OG NR. 10 3-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	m ²	Nutzfläche	m ²
Wohnen	25,65		
Küche	5,51		
Bad	5,59		
Flur	9,23		
Kinderzimmer	14,36		
Schlafen	14,21		
Abst.	1,32		
Balkon	4,22	8,44	
Keller		6,28	
gesamt	80,09	14,72	



Kompetenz schafft Vertrauen



Beispiel Grundrisse 4 Zimmer

3. OG NR. 25
4-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	m ²	Nutzfläche	m ²
Wohnen	30,65		
Küche	6,76		
Bad	6,03		
Flur	8,88		
Schlafen	17,89		
Kinderzimmer	12,59		
Kinderzimmer	11,62		
Abst.	1,82		
Terrasse	15,00	30,00	
Keller		7,11	
WC	1,87		
gesamt	113,11	37,11	



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Impressionen Beispielwohnung

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANN'S
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



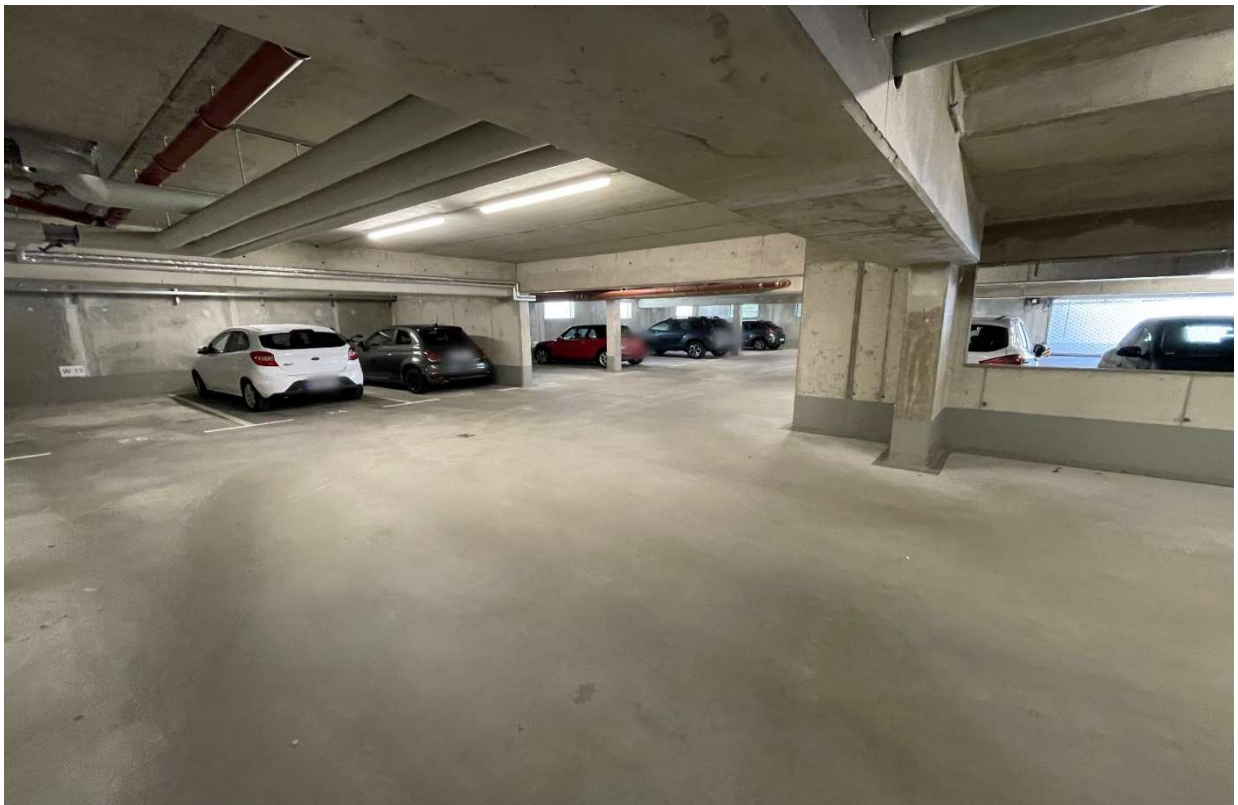
Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANN'S
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
Seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Kaarster Straße 2-4 in 40670 Meerbusch

info@heymanns-immobilien.de

02159 912760

Ihre Ansprechpartner

Michael Heymanns

Geschäftsführer
Dipl. Betriebswirt & Immobilienökonom (ebs) &
Sachverständiger für Immobilien



Robin Gotzen

Immobilienkaufmann IHK
Dekra Sachverständiger f. Immobilienbewertung
Vermietung & Verkauf



Unsere Auszeichnungen

Heymanns Immobilien
& Finanzierung



Zertifizierter Sachverständiger
Robin Gotzen



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. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Heymanns Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Kompetenz schafft Vertrauen

Finanzierungspartner



Björn Sydow
Bankbetriebswirt (FS)

Ihr Spezialist für Baufinanzierungen und Ratenkredite

Mobil: +49 (0) 174/7865371

Tel.: +49 (0) 2151/9496010

E-Mail: bjoern.sydow@smarkredit.de

Jetzt unverbindlich ein Finanzierungsangebot einholen:



Kompetenz schafft Vertrauen



Allgemeine Geschäftsbedingungen Heymanns Immobilien & Finanzierung

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie bieten beiden Seiten Sicherheit und Berechenbarkeit. Sie werden regelmäßig an gesetzliche Bestimmungen angepasst.

1. Behandlung von Angeboten

Angebote und Mitteilungen von Heymanns Immobilien & Finanzierung, aus denen die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages hervorgeht, sind ausschließlich für den Adressaten bzw. den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung von Heymanns Immobilien & Finanzierung an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten den Weitergebenden zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

2. Vertragsabschluss

a) Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von Heymanns Immobilien & Finanzierung ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf).

b) Heymanns Immobilien & Finanzierung hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit von Heymanns Immobilien & Finanzierung, so ist ihr vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

c) Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, ist er verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung unverzüglich schriftlich zu informieren.

3. Provision

Die geschuldete Provisionshöhe im Fall des Abschlusses eines Hauptvertrages ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé bzw. Maklervertrag.

Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt nach den jeweils gültigen Steuersätzen gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Ändert sich der Steuersatz, so ändert sich insoweit auch die Höhe der Brutto-Provision entsprechend.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht Heymanns Immobilien & Finanzierung auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihr vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

6. Haftungsausschluss

Die von Heymanns Immobilien & Finanzierung gemachten Angaben bezüglich der Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte, namentlich durch den Verkäufer/Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in Exposés, Prospekten, Beschreibungen u. ä. kann Heymanns Immobilien & Finanzierung daher nicht übernehmen. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein angebotenes Objekt nicht bzw. anderweitig verkauft/vermietet wird. Im Übrigen haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Gegenüber Unternehmern ist die Haftung begrenzt auf vertragstypische, vorhersehbare Schäden. Bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7. Ersatzansprüche

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruchs verhindert, berechtigt Heymanns Immobilien & Finanzierung insbesondere zum Ersatz ihres sachlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis.

8. Datenschutz

Der Auftraggeber wird gemäß § 33 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz davon unterrichtet, dass Heymanns Immobilien & Finanzierung personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen verarbeitet. Heymanns Immobilien & Finanzierung erklärt, alle anwendbaren Datenschutzbestimmungen zu beachten und die technischen Einrichtungen entsprechend zu gestalten.

Diese Datenschutzerklärung klärt Sie über die Art, den Umfang und Zweck der Verarbeitung von personenbezogenen Daten (nachfolgend kurz „Daten“) innerhalb unseres Onlineangebotes und der mit ihm verbundenen Webseiten, Funktionen und Inhalte sowie externen Onlinepräsenzen, wie z.B. unser Social Media Profile auf. (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als „Onlineangebot“). Im Hinblick auf die verwendeten Begrifflichkeiten, wie z.B. „Verarbeitung“ oder „Verantwortlicher“ verweisen wir auf die Definitionen im Art. 4 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Kompetenz schafft Vertrauen



Verbraucher haben das folgende Widerrufsrecht:

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 (**Heymanns Immobilien & Finanzierung, Kaarster Str.2-4, 40670 Meerbusch, info@heymanns-immobilien.de, Tel.: 02159912760**) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief 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 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.

Kompetenz schafft Vertrauen



Muster-Widerrufsformular

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

– An: Heymanns Immobilien & Finanzierung, Kaarster Str.2-4, 40670 Meerbusch, info@heymanns-immobilien.de, Tel.: 02159-912760

– Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (Immobilienvermittlung)

– Bestellt am (*)/erhalten am (*)

– Name des/der Verbraucher(s)

– Anschrift des/der Verbraucher(s)

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

– Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Erklärungen des Verbrauchers/Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechtes

Mir ist bekannt, dass das Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist erlischt, wenn die Dienstleistung vollständig erbracht wurde und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen wurde, nachdem ich meine ausdrückliche Zustimmung gegeben habe.

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen.

☐ ja ☐ nein

Ort, Datum und Unterschriften:

Kompetenz schafft Vertrauen