



ca. m. 0 1 2 3 4 5

## ECKDATEN

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit 11- Wohneinheiten und 6 Geschossen, Flachdach in einer Wohnanlage mit 7 wirtschaftlich voneinander getrennten Wohngebäuden in einem reinen Wohngebiet
Adresse	Looker Straße 48 in 42555 Velbert Lage am Ende einer Sackgasse
Wohnung	Zwei Zimmer: Wohnzimmer Schlafzimmer Küche Tageslicht- Duschbad mit Waschmaschinen- Anschluss Flur und Abstellraum Loggia mit unverbautem Blick nach Süden
Zusätzlich	eigener Kellerraum Gemeinschafts- Trockenraum Breitbandkabelanschluss oder Satelliten- Anschluss Hausmeisterdienst  Haltestelle Bürgerbus fußläufig erreichbar Parkmöglichkeiten in der Straße sehr schöne Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Etage	2. Obergeschoss
Energieträger	Fernwärme, Anlagentechnik aus Baujahr 2004 Energieverbrauch 111 kWh/(m <sup>2</sup> *a) im Durchschnitt ohne Warmwasser laut Energieausweis vom 29.01.2014, gültig bis 28.01.2024

## ECKDATEN

Zustand Wohngebiet	sehr gepflegte Wohnbebauung
Zustand Gebäude	sehr gepflegtes und ruhiges Haus, Baujahr 1974, ständig technisch in Ordnung gehalten ein Großteil der Wohnungseigentümer wohnt selbst im Haus helles, lichtdurchflutetes Treppenhaus, Boden mit ansprechenden Fliesen und Werksteinplatten Personenaufzug in Edelstahlbekleidung
Zustand Wohnung	sehr gepflegte Wohnung
Letzte Modernisierung	2016: komplettes Bad gefliest, neue Duschtasse mit Glasabtrennung doppelt verglaste Kunststoff- Fenster neue Durchlauferhitzer für Bad und Küche
Die Wohnung wird ab Februar 2023 mieterfrei übergeben.	
Monatliche Vorauszahlung	ca. 200,00 € inkl. Bewirtschaftung und Rücklage, zuzüglich eigenem Strom- und Wärmeverbrauch
<b>Kaufpreis</b>	<b>99.500 €</b> , courtagefrei

## LAGE

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Ortsteil Bonsfeld der Stadt Velbert- Langenberg. Rund 16.000 Einwohner leben in Langenberg, das mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Apotheken alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs deckt.

Umgeben von großflächigen Wäldern und Feldern ist Langenberg ausgesprochen beliebt bei Wanderern, Spaziergängern und Naturliebhabern. Das beliebte Naherholungsgebiet Elfringhauser Schweiz ist über die Grenzen hinaus bekannt.

Langenberg bietet Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt:

- Hallenbad
- Waldkletterpark
- Reiterhöfe
- Bürgerhaus für kulturelle Anlässe
- Kunst- und Veranstaltungshaus AlDie- Haus
- WDR- Sender und Bismarkturm

Über die Autobahnen A 535, A44 und A 46 ist man in 20-30 Minuten in den Städten Wuppertal, Essen und Düsseldorf.

Auch von den beiden S-Bahnhöfen in Langenberg und Nierenhof können die Städte Essen und Wuppertal erreicht werden.

Zum Bummeln lädt die wunderschöne Altstadt von Langenberg mit den liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, Eisdielen und Restaurants.

Kindergärten, Grundschulen, Gymnasium, Waldorfschule und Private Ganztagschule sind hier ebenfalls zu finden.



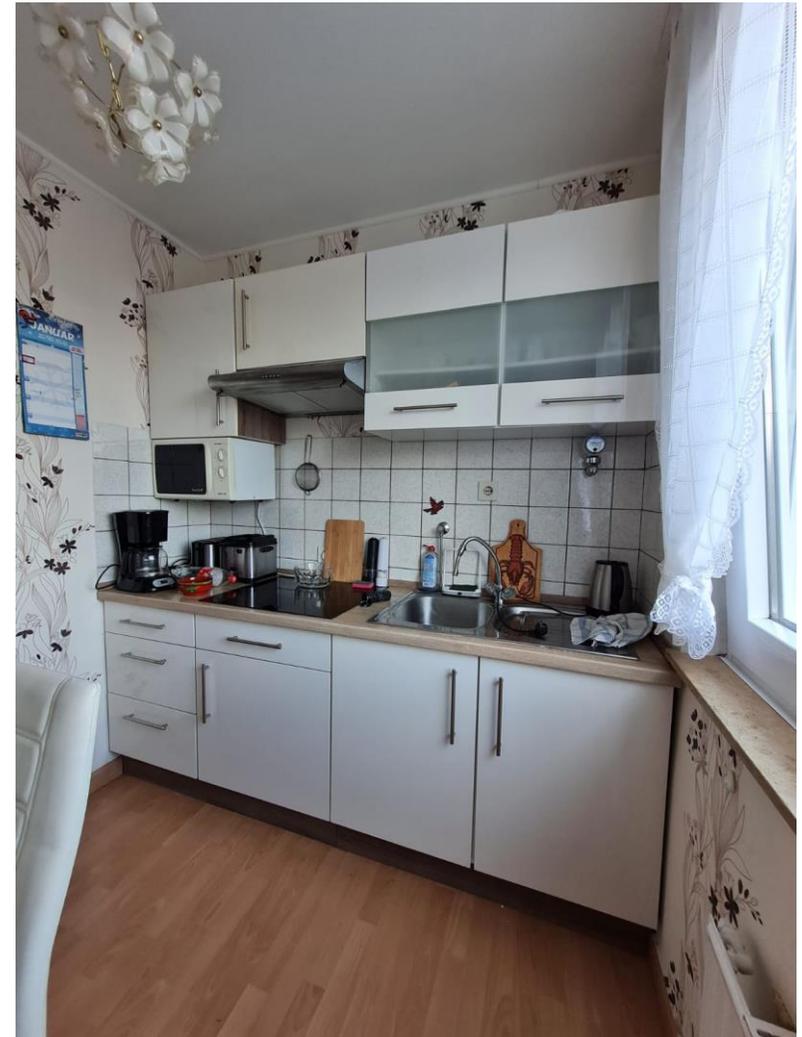
Blick zvom Flur zur Wohnungseingangstür



Blick vom Flur zum Wohnzimmer



Küche mit Blick auf Langenberg



Küche, im eingerichteten vorherigen Zustand



Schlafzimmer



Ausblick aus Küche und Schlafzimmer auf Langenberg



Tageslicht- Duschbad mit Glastrennwand und Waschmaschinen- Anschluss



Wohnzimmer mit Blick zum Wald



Wohnzimmer mit Blick zum Schlafzimmer



Loggia mit Blick auf den Wald



Hauseingang und Treppenhaus Wohngebäude Nr. 48



Wohngebäude Nr. 48

## Lage / Entfernung bis Innenstadt

Langenberg ca. 2 km

Velbert ca. 8 km

Wuppertal ca. 14 km

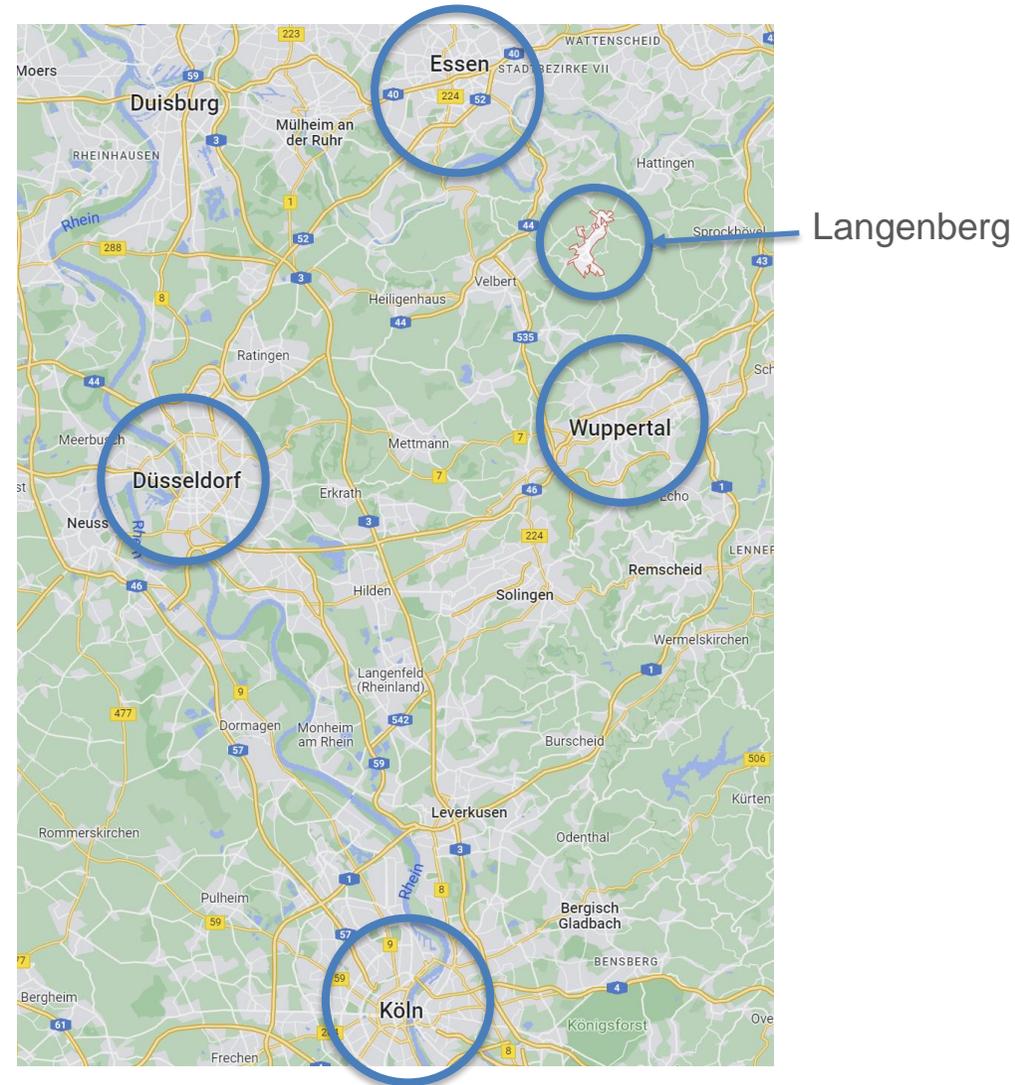
Essen ca. 18 km

Düsseldorf ca. 39 km

Köln ca. 67 km

S-Bahnhof Richtung Essen oder Wuppertal ca. 2 km

Einkaufsmöglichkeiten ca. 1 km



Langenberg

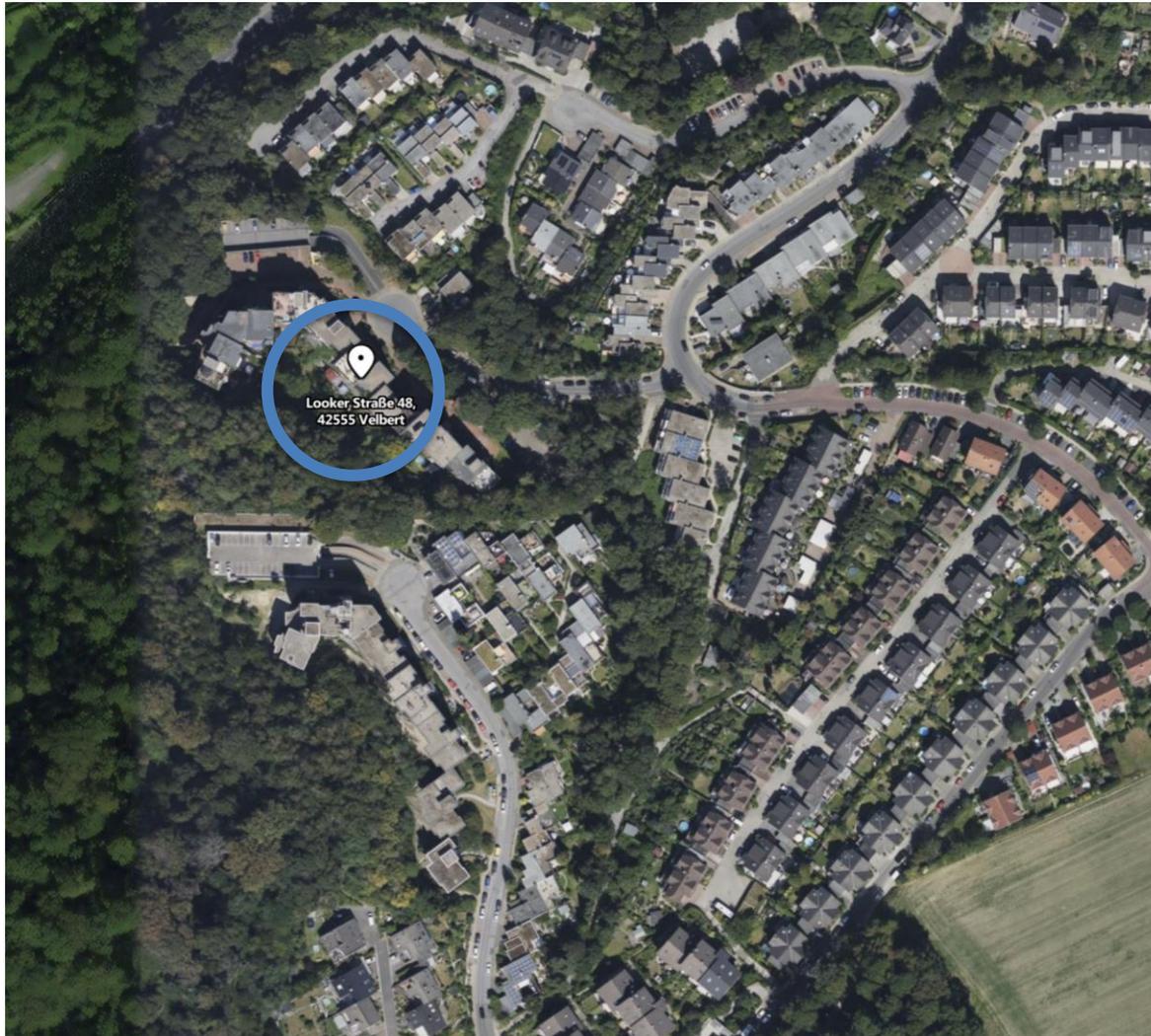


Langenberg -  
Nierenhof

Langenberg -  
Bonsfeld

Looker Straße 48

Looker Straße 48  
42555 Velbert



## BEDINGUNGEN FÜR DEN NACHWEIS UND VERMITTLUNGSTÄTIGKEITEN

- Unsere Angebote basieren auf uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum, Zwischenverkauf und -vermietung bleiben vorbehalten. Der Vertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit auf der Basis etwa des Exposés und seiner Bedingungen oder von uns erteilter Auskünfte zustande.
- Unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit, Exposés etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung von Baudorf Immobilien GmbH ist der Empfänger unserer Nachweis-/ Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der angegebenen Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Vertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
- Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
- Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf, Investition statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
- Courtage für Vermietung und Verkauf entsprechend Angabe im Exposé. Sie ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind uns von unserem Vertragspartner mitzuteilen.
- Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.
- Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich unverzüglich, d. h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposés mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
- Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.

### WIDERRUFSRECHT

- Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB.
- Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Baudorf Immobilien GmbH  
Auf der Egge 68  
42555 Velbert

### WIDERRUFSFOLGEN

- Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.
- Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Verpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.
- Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.
- Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung