



cocoon

Premium-Wohnungen in Düsseldorf.

Luxus Sicherheit Entfaltung

Ideal zugeschnittene 3-Zimmer-Wohnung, Schlafzimmer mit Bad en Suite
und schönem Süd-West-Balkon



WOHNUNG 03.13
3 ZIMMER
3. OG

Wohn Traum zur Entfaltung

Wohnfläche	ca. 90,90 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Befeuerung	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Personenaufzug	Ja
Stellplätze	KaufTG-Stellplatz für zzgl. 40.000 € möglich
Balkon	1
Fertigstellung	voraussichtlich ab Sommer 2024
Kaufpreis	930.000 € zzgl. 0,89 % Käuferprovision (inkl. 19 % Mwst.)

Will
kommen
im

COCOON



- 5 Etagen sowie eine 3-geschossige Tiefgarage
 - exklusiver Zugang zu den Hauseingängen über den Innenhof
 - Wohnetagen über Aufzüge und Treppenhäuser erschlossen
 - moderne Gebäudetechnik in Neubauqualität
 - abschließbare Kellereinheit für jede Wohnung
 - Nahversorgung, Concierge und ein Studio für Gesundheit, Sport und Lifestyle
-
- 75 hochwertige Eigentumswohnungen von ca. 50 m² bis 200 m²
 - teilweise barrierefreie Wohnungen und Mehrgenerationenwohnen
 - alle Wohnungen mit Fenstern zur Außenfassade und zum Innenhof
 - Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon oder eine Terrasse
 - bodentiefe Fenster für helles, freundliches Wohnen
 - außenliegender Sonnenschutz an allen Fenstern
 - unterschiedliche Ausstattungslinien für mehr Individualität
 - hochwertige Ausstattung und Materialien





Nur wenige Schritte und eine neue Welt empfängt Sie. Sobald Sie das große Portal durchschritten haben, lassen Sie die Hektik der Metropole hinter sich und sind angekommen – im COCOON, Ihrem Refugium. Von hier an bestimmt Entschleunigung das Tempo und die Gelassenheit ist Ihr Begleiter. Der ringförmige Aufbau des Ensembles beherbergt in seinem Inneren einen geschützten Innenhof und schenkt den modernen Wohnungen viel Ruhe. COCOON ist Ihr gemütlicher Rückzugsort, an dem das Großstadtleben immer nah ist.

Best of Zooviertel

06

Sicherheit für Familie, Investment und Perspektiven

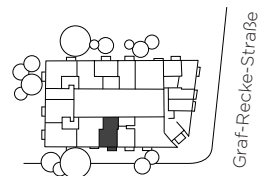
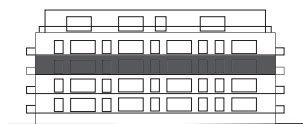
Für uns.

cocoon

Premium-Wohnungen in Düsseldorf.

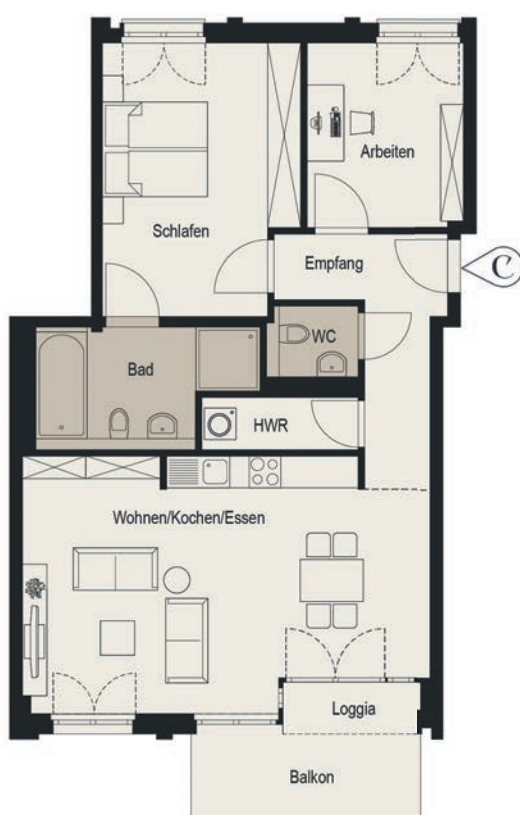
GRUNDRISS

WOHNUNG 03.13
3 ZIMMER
3. OG



1 2 3

07



Wohnfläche ca. 90,90 m²

8,75 m² Empfang

10,27 m² Arbeiten

18,55 m² Schlafen

8,59 m² Bad

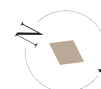
34,82 m² Wohnen / Kochen / Essen

2,97 m² HWR

2,26 m² WC

1,46 m² Loggia

3,23 m² Balkon



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir beraten Sie gerne in allen Belangen rund um das Cocoon und stehen Ihnen fachkundig zur Seite.

Melden Sie sich gerne bei uns!



Iris Kiniziak

Senior Immobilienvertrieb

T 0211 130688-33

M 0157 35741700

E iris.kiniziak@immobilien-boecker.de

Buchen Sie Ihren
Wunschtermin jetzt
online:



www.timum.de/s/x1wNK4

BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH

Nordstraße 75

40477 Düsseldorf

T 0211 130688-30

F 0211 130688-40

M cocoon@immobilien-boecker.de



BÖCKER®
IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN

Hinweis

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé vorgestellten Inhalte einen derzeitigen Planungsstand darstellen und nicht verbindlich sind. Visualisierungen, Flächen, Grundrisse, Schnitte, Bilder und Ausstattungen beruhen auf Daten, die in der weiteren Planungsphase variieren können. Mögliche behördliche Auflagen und Planungsänderungen können die zur Genehmigung eingereichte Planung und die Quadratmeterzahlen noch verändern. Alle Bildmaterialien, insbesondere die Ansichten, Aussichten, 3D-Visualisierung und Zeichnungen, verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Alle angegebenen Wohnflächen, Größen, Zeiten und Entfernungen sind Circa-Angaben. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen, Daten und Angaben kann nicht übernommen werden. Gültigkeit und Verbindlichkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Unterlagen und Verträge.

Die Wohnflächen werden abweichend von der DIN 277 und der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 wie folgt ermittelt: Wohnfläche ist die Grundfläche zwischen den Wohnungstrennwänden und Wohnungsaußenwänden (ausgehend von der Vorderkante der Rohwände bzw. der Innenseite der bodengleichen Fenster und Balkon-/Terrassentüren und der Wohnungseingangstür). Nicht tragende, wohnungsinterne Wände (inkl. Vorsatzschalen) und feste Einbauten (z.B. Wandschränke, wohnungseigene Kamine) werden übermessen, wohnungsinterne Treppen, deren Absatztreppe sowie Maisonetttreppen werden in allen Ebenen übermessen. Miteinbezogen werden auch Nischen der Französischen Fenster, der Balkone-/Terrassentüren (jeweils innen und außen) und der Wandnischen. Grundflächen werden unter Dachschrägen vollständig gerechnet, soweit deren lichte Höhe mindestens 2,0 m beträgt; soweit deren lichte Höhe mindestens 1,0 m bis 2,0 m beträgt, werden Grundflächen unter Dachschrägen zu 50 % angerechnet. Soweit deren lichte Höhe unter 1,0 m beträgt, werden die Grundflächen unter Dachschrägen nicht angerechnet.

Gemeinschaftsschächte inkl. Schachtwände und tragende Stützen/Wände (Rohstütze/Rohwand) werden ebenfalls nicht angerechnet. Eingezeichnetes Mobiliar und Sanitär- und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang, es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt. WMA-, SPA- und WTA-Angaben in Verbindung mit dem Gerätesymbol bezeichnen ausschließlich die Lage der Anschlüsse.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

- 1) Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.
- 2) Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und -vermietung bzw. -verpachtung sind vorbehalten.
- 3) Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
- 4) Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
- 5) Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
- 6) Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen oder wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.
- 7) Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist unser Geschäftssitz.
- 8) Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil bei Verkauf entgeltlich tätig zu werden. Dies gilt auch bei der Vermietung von Gewerbeobjekten.

Maklervertrag und Widerrufsbelehrung

Maklervertrag

Der / die Unterzeichner bestätigen, dass ich / wir ausschließlich bei Abschluss eines Kaufvertrages über die hier angebotene Immobilie an BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH eine Maklerprovision in der im Expo-sé ausgewiesenen Höhe bei notarieller Beurkundung bezahle/n. Mir / uns ist bekannt, dass die BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH - in dem Fall, dass die Voraussetzungen des § 656c Abs. 1 BGB vorliegen und der Käufer ein Verbraucher gemäß § 13 BGB ist - einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen hat.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn (14) Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH, Klemensplatz 3, 40489 Düsseldorf, Telefon 0211 418488-0, Fax: 0211 418488-15, E-Mail: info@immobilien-boecker.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. Sie können dafür das angefügte 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 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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 Dienstleistungen entspricht.

In Kenntnis des vorstehenden Widerrufsrechts beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer ausdrücklich, bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung des Maklervertrages zu beginnen. Sollte der Auftraggeber von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen und kommt es aufgrund der bis zum Widerruf ausgeübten Tätigkeit des Auftragnehmers zu einem Vertragsabschluss des Auftraggebers mit einem Käufer, beansprucht der Auftragnehmer für den erbrachten Nachweis bzw. die erbrachte Vermittlungsleistung Wertersatz in Höhe der mit diesem Vertrag vereinbarten Provision.

Ort, Datum,

Name / Unterschrift des / der Kunden

Muster-Widerrufsformular

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

BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH
Klemensplatz 3
40489 Düsseldorf

T 0211 418488-0
F 0211 418488-15
info@immobilien-boecker.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen

vom: _____

über: _____

Name des Kunden:

Datum / Unterschrift des Kunden **

(*) Unzutreffendes streichen

** nur bei Mitteilung auf Papier