

**+++ VERKAUFT +++ Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Wohngegend zu verkaufen**



Doppelhaushälfte  
D-47589 Uedem

**369.000**    **114**    **4**    **361**  
Kaufpreis EUR    Wohnfläche m<sup>2</sup>    Zimmer    Grundstück m<sup>2</sup>

**Preise und Kosten**

Kaufpreis EUR	369.000
Käuferprovision	2,38 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

**Anbieter / Ansprechpartner**



**Herr Simon Vos**  
Kaufmann in der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft  
Telefon: +49(0)2851/587500  
Fax: +49(0)2851/587502  
Kommunikation:



Bürozeiten:  
Mo. bis Fr. 9:00 - 13:00 Uhr und  
14:00 - 17:30 Uhr



**Simon Vos GmbH**  
**Makler - Bauträger -**  
**Hausverwaltung**  
Vor dem Delltor 1  
D-46459 Rees  
Telefon: 02851/587500  
Fax: 02851/587502

## Größe und Zustand

Wohnfläche m <sup>2</sup>	114
Anzahl Zimmer	4
Grundstück m <sup>2</sup>	361
Anzahl Garagen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1995
Frei ab	nach Absprache
Zustand	gepflegt

## Kurzexposé

+++ V E R K A U F T +++

Unser gesamtes Immobilienangebot finden Sie auf unserer Homepage: [www.simonvos.de](http://www.simonvos.de)!

Wir bieten Ihnen hier exklusiv eine im Jahr 1995 errichtete, bezugsfertige Doppelhaushälfte mit Garage in Uedem zum Kauf an. Die Immobilie wurde auf einem ca. 361 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und besticht besonders durch ihren gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und teilt sich wie folgt auf:

### Erdgeschoss

- Wohnen (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Essen
- Kochen (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC
- Garderobe
- Diele

### Dachgeschoss

- Flur
- Elternschlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer
- Kinderzimmer 1 (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer 2 (ca. 11 m<sup>2</sup>)

### Nutzfläche

#### Keller

- Flur
- Vorratsraum
- Hobbyraum
- Hauswirtschaftsraum
- Vorratsraum 2

### Ausstattung

- Oberböden: Fliesen, Vinyl
- Rollläden (händisch)
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Terrasse
- PKW-Garage
- Einbauküche, vollausgestattet
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche

### Technik

Das Haus wird mittels einer Gaszentralheizung (Baujahr Anlagentechnik 1995) beheizt. Eine digitale SAT-TV Anlage steht Ihnen zur Verfügung. Laut Auskunft der Telekom ist ein DSL-Anschluss mit bis zu 175 MBit/s verfügbar.

### Lage

Die Immobilie ist in einer ruhigen Wohnsiedlung von Uedem gelegen. In wenigen Fahrradminuten befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzte, zwei Grundschulen, eine Waldorfschule etc. Weiterführende Schulen befinden sich in Goch, Kleve und Kevelaer. Die Autobahn A57 befindet sich in nur ca. 3 km Entfernung, der Bahnhof in Goch ist ca. 8 km entfernt. Ebenso sehr nah: der Flughafen in Weeze mit nur 15 km Entfernung.

### Sonstiges

Kaufpreis: 369.000,- € zzgl. 2,38% Käuferprovision  
Verfügbar nach Absprache.

Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns!

Bitte beachten Sie, dass unsere Fotoaufnahmen teilweise "Weitwinkelaufnahmen" sind. Für alle von uns gemachten Angaben (insbesondere Baujahr und Wohnflächen) können wir keine Gewähr übernehmen. Unsere Informationen beruhen auf Aussagen unserer Auftraggeber und, wenn vorhanden, auf Grundlage der städtischen Bauakte(n). Vielen Dank für Ihr Verständnis!

## Objektbewertung

VERKAUF

## Ausstattung

Küche/Hausarbeit

Einbauküche

Bodenbeläge

Fliesenboden

Garten

Garten

## Lage und Infrastruktur

Ortslagen	allgemeines Wohngebiet
Schulen/Kindergärten	Grundschule Kindergarten

## Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	13.11.2025
Gültig bis	12.11.2035
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Primärenergiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	199,3
Endenergiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	174,9
Heizung	Gaszentralheizung
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Baujahr Heizung	1995

**Bilder**







1. Die Kontaktaufnahme mit der Simon Vos GmbH (im folgenden kurz wir oder uns) ist kostenfrei. Der Ersatz von Auslagen ist ausgeschlossen, mit der Ausnahme bei schriftlicher Vereinbarung.
2. Unsere Tätigkeit ist auf Erfolgsbasis aufgebaut, d.h. dass erst bei Vertragsabschluss unser Courtageanspruch entsteht. In der Regel werden wir für beide Seiten courtagepflichtig tätig. Somit sind der Erwerber/Mieter und der Veräußerer/Vermieter von Sachen und Rechten beide immer courtagepflichtig. Diese Regelung kann nur durch gesonderte Vereinbarung ausgeschlossen werden.
3. Anfragen zur Abgabe und die Annahme von Angeboten gelten als Auftragserteilung und beinhalten zugleich denn Abschluss des Maklervertrages. Die Beteiligten verzichten auf eine gesonderte Annahmeerklärung.

Die Ursächlichkeit der Vermittlung bzw. die Mitsächlichkeit ist durch die Bekanntgabe des Objektes bzw. des Interessenten gegeben.

Der Courtageanspruch entsteht auch dann, wenn nach dem Erstkontakt, zu dem die schriftliche Bekanntgabe des Objektes bzw. des Interessenten genügt, einstweilen aus irgendeinem Grunde nicht weitergeführte Verhandlungen später, ganz gleich aus welchem Anlass, ohne unsere erneute Mitwirkung wieder aufgenommen werden und zum Vertragsabschluss führen, ganz gleich wann. Auch nach Beendigung des Maklervertrages abgeschlossene Verträge sind courtagepflichtig. Bei Konzern- und Verbundunternehmen, sowie Beteiligungs- und Kapitalanlagegesellschaften gilt der Maklervertrag auch für das Konzernunternehmen, das letztlich die Sache oder das Recht erwirbt. Dies trifft auch für Gesellschaften zu, die ureigens für die Übernahme der Sache oder Rechte gegründet oder eingesetzt werden. Eingeschlossen hierin sind auch Bedienstete, Inhaber, dessen Verwandte, Gesellschafter oder sonstige Personen oder Gesellschaften.

Diese Geschäftsbedingungen haben Vorrang vor allen Geschäfts- und Einkaufsbedingungen des Auftraggebers.

Der Erstempfänger des Angebotes bzw. dessen Rechtsnachfolger unterwirft sich hierbei der Mithaftung für die Courtageerfüllung.

4. Ergeben sich aus den Verhandlungen andere Vereinbarungen oder Verträge als ursprünglich beabsichtigt, so sind diese ebenfalls courtagepflichtig.

Dies sind u.a.:

In Nutzung übergehende Objekte, die nicht im Eigentum des Veräußerers oder Vermieters sind. In Pacht oder Miete genommene Objekte beim Erwerb eines Unternehmens. Bei Unternehmensbeteiligungen der weitere Erwerb von Geschäftsanteilen, oder die Gesamtübernahme, bis zum Ablauf von 5 Jahren nach dem ersten Vertrag, sowie späterer Kauf eines Mietobjektes im gleichen Zeitraum. Die Courtagepflicht erstreckt sich auch auf Verträge und Vereinbarungen, die gleichzeitig mit dem beabsichtigten Geschäft oder Ersatzgeschäft getroffen werden.

5. Soweit aus dem Kontakt Verträge oder Vereinbarungen entstehen, worüber in diesen Geschäftsbedingungen nicht gesagt ist, wer courtagepflichtig ist, haben die Partner die Courtagepflicht über das Gesamtobjekt untereinander zum Vertragsgegenstand zu machen.
6. Die Courtage richtet sich nach dem Gesamtwirtschaftswert des Vertrages. Den Objektwert bilden u.a.:  
Zu dem zu entrichtenden Geldbetrag sämtliche in der Vereinbarung darüber hinaus begründete Rechte und Pflichten (z.B. die Übernahme von dinglichen Verpflichtungen sowie nicht gesicherte Darlehen oder die Gewährung von Optionen, Renten, Altenteilen, Beraterverträgen, Übergabe von Aktien und Geschäftsanteilen, Sachleistungen usw.), gleich

über welchen Zeitraum sich die Erfüllung erstreckt. Bei gegenseitiger Beteiligung, sämtliche Transaktionen. Notfalls sind hier die entsprechenden Werte zu ermitteln. Bei Miet- und Pachtobjekten der 10-Jahres-Miet- bzw. Pachtzins bzw. der entsprechende Gegenwert. Bei Kooperation der Vertragsgegenstand bzw. der Wert oder Nutzen der Partnerschaft während der Laufzeit der Vereinbarung, auf die Dauer von 10 Jahren. Aus einer Insolvenz- oder Vergleichsmasse erworbene Objekte alles Leistungen des Erwerbs, sowie die übernommenen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten. Dies gilt auch für den Erwerb eines Objektes oder Unternehmens nur gegen die Übernahme der Verbindlichkeiten und Verpflichtungen. Das Damnum bei Hypotheken oder Darlehen.

7. Verträge oder Vereinbarungen sind uns innerhalb von 3 Tagen nach Abschluss vorzulegen.
8. Die Courtage ist bei Vertragsabschluss fällig. Die Übergabe des Objektes wird dem Vertragsschluss gleichgesetzt.
9. Die Courtage beträgt bei Bestandsimmobilien 4%, bei Grundstücken 5%. Die Prozentangaben beziehen sich immer auf den Gesamtaufpreis der Immobilie. Bei allen anderen Objekten beträgt die Courtage 4% vom Gesamtwirtschaftswert, wenn nicht im Maklervertrag bzw. im Exposé ausdrücklich etwas anderes vereinbart bzw. genannt wurde.
10. Die Umsatzsteuer wird immer zusätzlich zur vereinbarten Courtage berechnet.
11. Sämtliche Partner haben für die Erfüllung der Courtagepflicht einzustehen.
12. Werden abgeschlossene Verträge oder Vereinbarungen rechtsunwirksam, bleibt unser Courtageanspruch bestehen. Ausnahme bilden Gründe, die die Parteien nicht zu vertreten haben. Wandlung und Minderung lassen den Courtageanspruch unberührt.
13. Bei allen Angeboten bleibt Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
14. Soweit von uns fehler- oder mangelhafte Auskünfte erteilt werden, können hieraus keine Schadensersatzansprüche gegen uns geltend gemacht werden, eben deswegen, weil diese Informationen vom Vertragspartner stammen. Dies betrifft auch die Weitergabe von Auskünften insgesamt. Die Vertragspartner haben sich vor Abschluss eines Vertrages selbst, oder durch ihre Beauftragten oder Bevollmächtigten von der Richtigkeit der für den Vertragsabschluss notwendigen Unterlagen zu überzeugen. Für alle Beteiligten ist unsere Tätigkeit immer nur beratend. Sie erfolgt nach Treu und Glauben, jedoch ohne jegliche Haftung auch wenn wir beim Vertragsabschluss mitwirken. Auch Auszahlungen, die über uns vorgenommen werden, verpflichten uns nicht zum Ersatz.
15. Alle von uns ergangenen Angebote und Mitteilungen sind vertraulich zu behandeln. Eine Weiterleitung an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung erlaubt. Sofern uns oder unseren Kunden, oder einem Vertragspartner durch widerrechtliche, sei es vollinhaltliche oder teilweise Weitergabe unserer Mitteilungen, Nachteile entstehen, ist allen Geschädigten der entstandene Schaden innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zu erstatten. Hierzu zählt auch entgangener Courtageanspruch.
16. Nebenabreden bedürfen der Schriftform.
17. Geschäftsgegenstand sind die im Briefkopf aufgenommenen Tätigkeiten.
18. Sollte eine der vorstehenden Vereinbarungen rechtsunwirksam sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen davon nicht berührt sein.
19. Erfüllungsort ist Rees und Gerichtsstand ist Emmerich.