

**Neubau-DHH im Norden Düsseldorfs !!**  
**Baugenehmigung vorhanden –**  
**Nachbargrundstück auch verfügbar !!**

40489 Düsseldorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 919940\_G5\_DHH



Wohnfläche ca.: **163,15 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **847.690,18 EUR**



Neubau-DHH im Norden Düsseldorfs !! Baugenehmigung vorhanden –  
Nachbargrundstück auch verfügbar !!

Objekt ID	919940_G5_DHH
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	(Kalkum) 40489 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	163,15 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	261 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Garage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	847.690,18 EUR



## Objektbeschreibung

NUR NOCH 2 VERFÜGBAR !! Neubau-Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern in Grünlage im Norden Düsseldorfs!

Dieses Grundstück wird frei von Aufbauten und komplett erschlossen, inklusive Architektenleistung und Baugenehmigung für eine Doppelhaushälfte, verkauft. Das direkte Nachbargrundstück steht ebenfalls zum Verkauf.

Hier sind auf insgesamt 5 Einzelgrundstücken 4 ansprechende Doppelhaushälften sowie ein freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Grünlage von Düsseldorf-Kalkum geplant.

3 Grundstücke sind bereits verkauft, 2 direkt nebeneinander liegende Grundstücke stehen noch zur Verfügung.

Die Planung der Objekte bietet Ihnen neben lichtdurchfluteten und großzügig gestalteten Wohnräumen auch einen attraktiven Süd-West-Garten.

Ruhig gelegen in einer Seitenstraße verspricht die Immobilie entspannte Abende in den eigenen vier Wänden.

Die Angaben erfolgen aus einem uns vorliegenden Angebot für den Bau einer Doppelhaushälfte ohne Keller. Die Möglichkeit des Erwerbs des Grundstücks ohne Projektierung ist ebenfalls möglich.

Der Kaufpreis für das Grundstück ohne Projektierung liegt bei € 499.440,-.

Aus dem uns vorliegenden Angebot für den Bau einer Doppelhaushälfte ohne Keller ergeben sich kalkulierte Baukosten in Höhe von € 348.250,18 inkl. MwSt.

Somit liegt ein Gesamtkaufpreis bestehend aus dem Baugrundstück inkl. der uns vorliegenden Projektierung in Höhe von € 847.690,18 vor.

Auf Wunsch können wir Ihnen auch den richtigen Baupartner vermitteln.

Bei dem uns vorliegendem Angebot des frei zu wählenden Baudienstleisters können z.B. folgende Leistungen noch zusätzlich gestellt werden:

- Unterkellerung
- Garage
- Ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV Rheinland. Die Sachverständigen des TÜV Rheinland begehen im Zuge dessen regelmäßig Ihre Baustelle und überprüfen, ob die Bauausführung den Plänen, den Normen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baubeschreibung entspricht. Dazu werden Protokolle erstellt.
- Jeder Kunde erhält nach Fertigstellung ein entsprechendes Zertifikat. Außerdem kann eine VHV-Baugewährleistungsversicherung von Ihnen als Kunde nach Fertigstellung des Hauses übernommen werden.



Die Auswahl der Ausstattung (ggfs. Aufpreispflichtig) obliegt dem Bauherren, nach Absprache mit der Baufirma.

Sie sind neugierig geworden? Dann zögern Sie nicht und senden uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Detaillierte Informationen erhalten Sie bei uns. Das Team von Marcus Trapp Immobilien® steht Ihnen jederzeit gerne für Ihre individuellen Fragen und Wünsche zur Seite.

## Ausstattung

Dieses Grundstück wird komplett erschlossen und frei von Aufbauten, inklusive Architektenleistung und Baugenehmigung für eine Doppelhaushälfte, verkauft.

Die Erschließung des Grundstückes ist nicht im Grundstückskaufpreis enthalten und wird zusätzlich berechnet und im Kaufvertrag mit € 34.500,- ausgewiesen.

Nachfolgend aufgeführt finden Sie einen Auszug aus den uns als Angebot des Baudienstleister vorliegenden Ausstattungsmerkmalen:

- 5 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- Wohnfläche ca. 163 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 261 m<sup>2</sup>
- Erstbezug
- Großzügige Terrasse mit eigenem Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Moderne Badezimmer mit Armaturen und Feinsteinzeugfliesen nach Bemusterung
- Teilw. Bodentiefe dreifachverglaste Fenster
- Umfangreiche Elektroinstallation - Fußbodenheizung
- Eigene Wärmeversorgung durch eine Luft-Wärme-Pumpe inkl. Warmwasseraufbereitung
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Satteldach
- Auf Wunsch auch Smarthome-Technologie gegen Aufpreis möglich
- Keller gegen Aufpreis möglich
- Garage gegen Aufpreis möglich
- u.v.m.

Die kalkulierten Baukosten liegen laut dem uns vorliegendem Angebot bei € 348.250,18 inkl. MwSt.

Die Ausstattungsdetails können sich noch ändern und / oder auf Wunsch gegen einen entsprechenden Aufpreis von Ihnen angepasst werden. Es handelt sich um vorläufige Bilder, Grundrisse und Darstellungen. Diese können variieren.

## Sonstiges

Bei diesem Angebot handelt es sich um einen reinen Grundstückserwerb.

Die gezeigten Visualisierungen sind unverbindlich und geben nur einen ungefähren Eindruck der



aktuellen Planung, wie in den Bauanträgen gestellt, wieder.

Bei der Wahl Ihres Baudienstleisters sind wir Ihnen gerne, wenn gewünscht, behilflich und können hier auch uns vorliegende verbindliche Angebote vermitteln und weiterleiten.  
Grundsätzlich steht Ihnen jedoch die Wahl Ihres Baudienstleisters selbstverständlich frei.

Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Gesprächstermin mit uns.

### Provisionsregelung

a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 3,57% bezogen auf den Kaufpreis nebst etwaiger der auftraggebenden Person oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers. Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Verkäufer und Käufer fällig. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss.

b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.

c) Der Makler darf auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig werden. In diesem Fall ist der Makler berechtigt, mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe zu vereinbaren. Hierbei verpflichtet sich der Makler auch gegenüber der auftraggebenden Person, sich vom Verkäufer keine Provision versprechen zu lassen, zu verlangen oder entgegenzunehmen, die von der in diesem Vertrag vereinbarten Provisionshöhe abweicht.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---





## Lage

Düsseldorf-Kalkum liegt im Norden der Stadt und zählt zu den beliebten Düsseldorfer Stadtteilen.

Der eher dörfliche Stadtteil ist durch einen großen Grünflächenanteil und gepflegte, hochwertige Immobilien gekennzeichnet.

Die Natur bietet Ihnen die nötige Ruhe um nach Feierabend und am Wochenende zu entschleunigen. Der Stadtteil bietet Ihnen nicht nur ein hohes Maß an Erholungswert, sondern auch Freizeitmöglichkeiten, wie einen ausgedehnten Spaziergang im Schlosspark des Kalkumer Wasserschlosses oder ein Besuch des Fronhofs mit Mühle.

Durch die ideale Anbindung erreichen Sie mit dem Auto das Düsseldorfer Zentrum in nur ca. 15 Minuten und den Flughafen in ca. 10 Minuten. Den ebenso familienfreundlichen Nachbarstadtteil Kaiserwerth erreichen sie in weniger als 5 Minuten. Wenn Sie auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen liegt die nächste Haltestelle fußläufig nur 5 Minuten entfernt.



# MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



919940\_DHH\_G5\_Kalkum\_Marcus Trapp



919940\_DHH\_Visualisierung\_Kalkum\_Marcus

Immobilien\_

Trapp



919940\_DHH\_Visualisierung\_Kalkum\_Marcus

MARCUS TRAPP  
IMMOBILIEN

## NOCH NICHT VERKAUFT ?

Für geprüfte Kunden suchen wir aktuell gepflegte  
Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser  
im Großraum Düsseldorf sowie  
bundesweite Kapitalanlagen.

0211 - 176 067 80  
[www.marcustrapp.de](http://www.marcustrapp.de)

anzeige\_marcus trapp immobilien\_gold



# MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



919940\_DHH\_Visualisierung\_Kalkum\_Marcus

Trapp

