



## Eigentumswohnungen

Düsseldorf – Pempelfort/Derendorf

[www.moltke85.com](http://www.moltke85.com)



# Moltkestraße 85, 40479 Düsseldorf

Das Objekt umfasst sechs neu gestaltete und hochwertig ausgebaute Eigentumswohnungen in einem 5-geschossigen Gebäude. Auf jeder Etage befindet sich eine Wohneinheit, das Dachgeschoss wurde gemeinsam mit dem Spitzboden als attraktive Maisonette-Wohnung gestaltet. Die Wohnflächen reichen von 114 qm bis 157 qm und bieten komfortablen, großzügigen und funktionalen Lebensraum für Ein-, Zwei- oder Mehrpersonenhaushalte.





## Inhalt

Düsseldorf – Platz für Lebensqualität und Investitionen	Seite 4
Moltkestraße – Wohnen am Zentrum	Seite 6
Die Wohnungen	
Erdgeschoss	Seite 8
1. Obergeschoss	Seite 9
2. – 4. Obergeschoss	Seite 9
Dachgeschoss	Seite 12
Keller	Seite 12
Ansicht Straßenseite	Seite 14
Ansicht Hofseite	Seite 14
Geschäftsbedingungen	
Referenzen	Seite 16
	Seite 17

# Düsseldorf – Platz für Lebensqualität und Investitionen

Die pulsierende Landeshauptstadt liegt in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr mit ihren rund zehn Millionen Einwohnern und im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes. Die Stadt zählt zu den fünf Ibedeutendsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Sie ist nicht nur umsatzstärkster deutscher Standort für Beratung, Werbung und Mode, sondern auch Sitz vieler börsennotierter Unternehmen und Konzernzentralen sowie ein renommierter Banken- und Börsenplatz.

Die Stadt ist jung und wächst. Nicht zuletzt durch internationale Zuwanderung auf hohem Niveau. So beherbergt Düsseldorf eine der größten japanischen Gemeinden Europas und profiliert sich als idealer Standort für Unternehmen aus Fernost.

Ein Grund dafür ist, dass in nationalen und internationalen Städtevergleichen konstant sehr gute Ergebnisse verzeichnet werden. In der Beurteilung der Lebensqualität rangiert die Stadt regelmäßig unter den Top-10 der Welt, weit vor Paris, London oder New York. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Frankfurt, Brüssel, Amsterdam und Paris sind mit Schnellzügen in kurzer Zeit erreichbar, das Autobahnnetz ist dicht und nur wenige Kilometer von der City entfernt. Vom interkontinentalen Flughafen sind es nur wenige Taximinuten bis zur Innenstadt.





# Moltkestraße – Wohnen am Zentrum

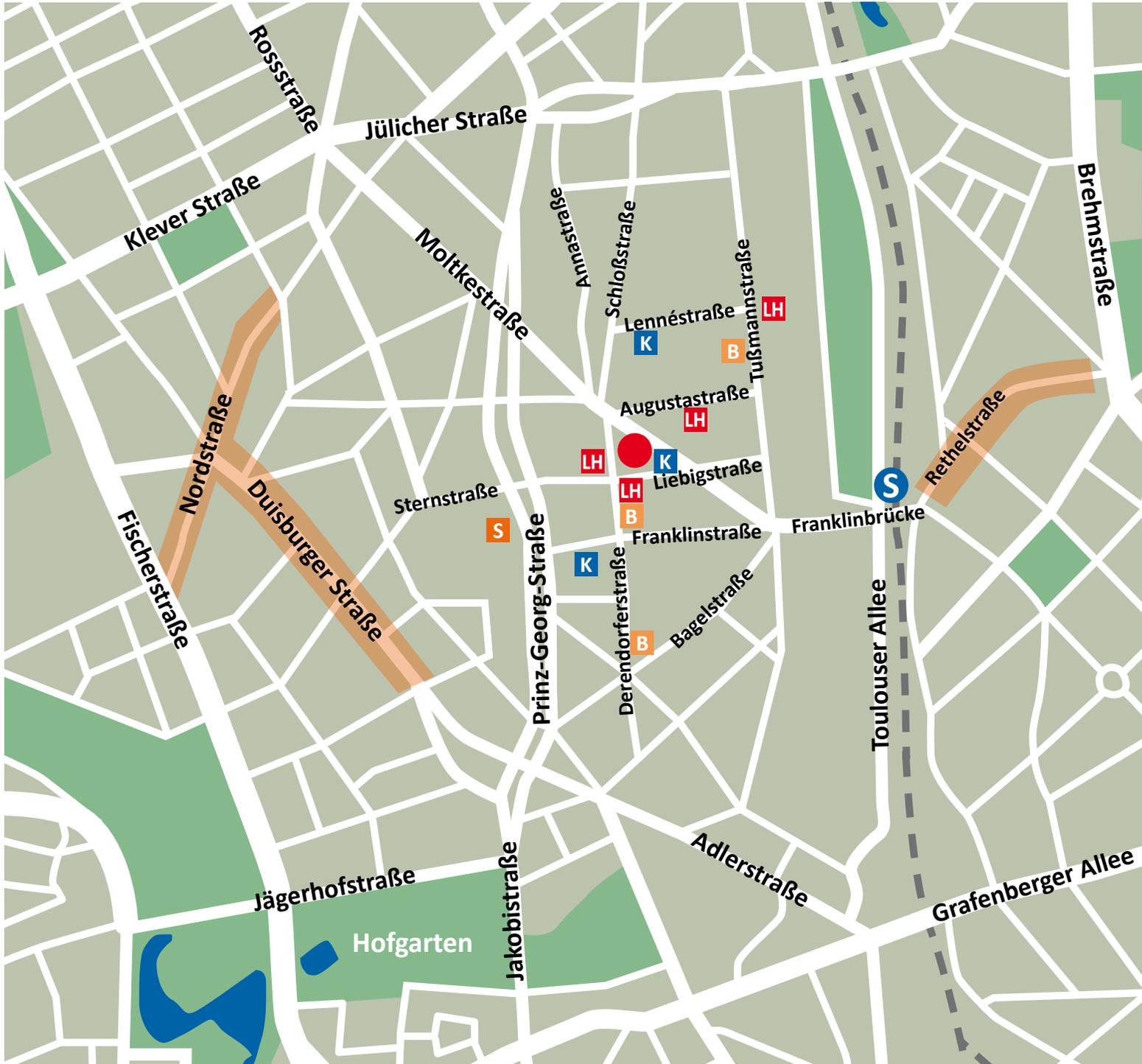


Das Objekt liegt im nördlichen Teil Düsseldorfs an der Grenze zwischen den Stadtteilen Pempelfort und Derendorf. Große Strukturveränderungen haben hier ein perfektes Viertel für das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geschaffen. Es ist ganz besonders eine Wohnlage, die Lebensqualität garantiert, weil Lebensfreude und Genuss in den unterschiedlichsten Varianten direkt vor der Haustür geboten werden. In einem engen Radius – kurze 15 Gehminuten – liegen die Deutsche Oper am Rhein und das Düsseldorfer Schauspielhaus, die Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen und weitere bedeutende Museen. Unweit davon die Königsallee mit ihrem konzentrierten Angebot aller großen Labels der Welt und dazwischen eine Gastronomieauswahl auf Weltstadtniveau: Ob Michelin-Stern-gekrönt, klassisch japanisch, französisch oder der gelungene Mix aus allem.

Alles was zum Leben gebraucht wird, ist in der Nähe und fußläufig erreichbar: Supermärkte, Wochenmärkte, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken. Und natürlich auch Kindertagesstätten und alle Schulformen.

Es ist auch eine Wohnlage der schnellen und verkehrsgünstigen Wege. Die Verbindungen zu allen großen Autobahnen beginnen in der Nachbarschaft, Flughafen und Hauptbahnhof sind nur wenige Taximinuten entfernt.

Der Stadtteil Derendorf/Pempelfort verkörpert Urbanität in optimaler Form: Facettenreiche Nachbarschaft, uneingeschränkte Lebensqualität, verkehrsgünstige Lage. Alles vereint zu einer angenehmen, hohen Wohnqualität, die man häufig sucht, aber weniger häufig findet.



- S Schule
- K Kindertagesstätte
- B Bäckerei
- LH Lebensmittelmarkt
- Einkaufsstraße/-zentrum



## Erdgeschoss



Wohnen	ca. 38 qm
Kochen/Essen	ca. 22 qm
Schlafen	ca. 15 qm
Kind	ca. 18 qm
Arbeiten	ca. 14 qm
Bäder	ca. 12 qm
Abstellen	ca. 1 qm
Diele	ca. 12 qm
Terrasse (1/2)	ca. 25 qm
<b>gesamt</b>	<b>ca. 157 qm</b>

## 1. Obergeschoss



## 2.–4. Obergeschoss







## Dachgeschoss



Wohnen	ca. 20 qm
Kochen/Essen	ca. 30 qm
Schlafen	ca. 23 qm
Kind	ca. 15 qm
Bäder	ca. 13 qm
Abstellräume	ca. 2 qm
Diele	ca. 7 qm
Dachterrasse (1/2)	ca. 4 qm
<b>gesamt</b>	<b>ca. 114 qm</b>

## Keller









## Allgemeiner Hinweis

Sämtliche in diesem Exposé gemachten Angaben, sowohl in textlicher als auch in zeichnerischer Hinsicht, basieren auf der gegenwärtigen Planung. Die S&B Invest GmbH, Meerbusch, als auch die WohnPlus AG behalten sich ausdrücklich jedwede Änderung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht vor. Dieses Exposé begründet daher in keinem Fall irgendeinen Anspruch auf die bestimmte Herstellung oder Ausgestaltung einer Immobilie. Maßgebend für Ansprüche werden alleine die notariell zu beurkundenden Verträge und die in diesen Verträgen in Bezug genommenen Pläne und Beschreibungen sein, die von den in diesem Exposé gemachten Angaben abweichen können, aber nicht müssen.

In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit und als Anregungen für die Möblierung. Genaue Maße für Einrichtungen und Einbauten sind aufgrund normaler Bautoleranzen ausschließlich am Bau zu nehmen und können nicht exakt aus den Plänen abgeleitet werden.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

- 1.** Durch die Inanspruchnahme unserer Dienste oder die Verwertung von uns gegebener Hinweise kommt der Maklerauftrag zu unseren Geschäftsbedingungen zustande. Das gleiche gilt bei Rückfrage auf unser Angebot.
- 2.** Wir werden für Käufer und Verkäufer als Nachweismakler, Immobilienvermittler tätig.
- 3.** **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 Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246§ 2 in Verbindung mit §1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: WohnPlus AG, Tannenstraße 27 in 40476 Düsseldorf, per Fax an: 0211 – 650 27 504, per Mail an: info@wohnplus-ag.de.

**4.** **Widerrufsfolgen:** Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen 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.

**5.** Zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen sind alle unsere Angebote, Eingaben und Mitteilungen vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bei Zuwiderhandlungen und Vertragsabschluss durch den Dritten, ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns als Schadensersatz die Gebühren zu bezahlen, die uns zugestanden hätten, wenn er selbst den Vertrag abgeschlossen hätte.

**6.** Wenn der Kaufinteressent von unseren Angeboten bereits Kenntnis hat, ist er verpflichtet, uns hiervon binnen 3 Tagen unter Beifügung des Nachweises Mitteilung zu machen. Anderenfalls kann er sich uns gegenüber auf diese Vorkenntnis nicht berufen.

**7.** Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

**8.** Wird nichts anderes vereinbart, gelten die ortsüblichen Provisionssätze.

**9.** Der Kauf der hier genannten Wohnungen ist provisorisch. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Gesamtkaufpreis. Unser Provisionsanspruch wird fällig, wenn auf Grund unserer Tätigkeit ein Vertrag zustande gekommen ist. Unser Provisionsanspruch bleibt auch dann begründet, wenn der auf Grund unserer Tätigkeit geschlossene Vertrag unwirksam wird, sei es durch Anfechtung, vorbehaltenem oder nicht vorbehaltenem Rücktritt, Ausbleib einer vorgesehenen Bedingung oder

vorgesehener behördlicher Genehmigungen und Ähnlichem. Unser Provisionsanspruch wird auch dadurch nicht berührt, dass der Abschluss zu einem späteren Termin oder zu anderen Bedingungen erfolgt.

**10.** Wir sind berechtigt, bei Vertragsabschluss zugegen zu sein und können die Vorlage einer Vertragsabschrift sowie aller Nebenabreden verlangen.

**11.** Unsere Angebote und Angaben erfolgen gemäß den uns erteilten Auskünften. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Wir übernehmen keine Gewähr für deren Richtigkeit. Wir übernehmen auch keine Gewähr für die Bonität der von uns zusammengeführten Vertragspartner. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme bei vorsätzlichem Handeln, ausgeschlossen.

**12.** Sollte eine der vor- oder nachstehenden Bestimmungen unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

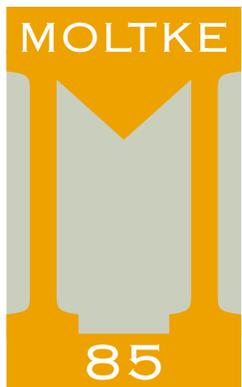
**13.** Von diesen Bedingungen abweichende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

**14.** Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus dem Maklervertrag einschließlich solcher aus Urkunden, Schecks und Wechseln ist Düsseldorf, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

# Referenzen



[www.moltke85.com](http://www.moltke85.com)



Bauherr:



Pempelforter Straße 50, 40221 Düsseldorf

Vertrieb:



Tannenstraße 27, 40476 Düsseldorf  
0211 367 919 64  
[www.wohnplus-ag.de](http://www.wohnplus-ag.de)

Finanzierung:



Thomas Horstmann  
Schnitzler GmbH  
Liblarer Straße, 50321 Brühl  
02232 92 300 44