



**Ein neuer
Solitär:**

**Premium
Wohnkomfort
in perfekter
Citylage**

Rossstraße 136
40476 Düsseldorf

www.living136.de

| | |
|---|-----------|
| Düsseldorf | 3 |
| <hr/> Die rheinische Metropole: weltoffen, international, lebenswert | |
| Die Nachbarschaft | 5 |
| <hr/> Der perfekte Mix aus repräsentativem Wohnen und urbanem Leben im Umfeld großer Beratungsfirmen und kreativer Mode und Werbung | |
| Die Wohnungen | 7 |
| Die Ausstattung im Detail | 13 |
| Die Preise | 16 |
| Wir über uns | 17 |
| Referenzen | 18 |
| Allgemeine Geschäftsbedingungen | 19 |

Der Standort Düsseldorf



Ein gutes Umfeld: Investieren und Leben in Düsseldorf

Die Facts

Düsseldorf, pulsierende Landeshauptstadt in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr mit ihren rund zehn Millionen Einwohnern und im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes. Wie Frankfurt, Berlin, Hamburg und München zählt die Stadt zu den fünf national und international bedeutendsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Als umsatzstärkster deutscher Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Mode ist Düsseldorf gleichzeitig Heimat 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.

Ein weiterer Grund ist die optimale Verkehrsanbindung. Frankfurt, Brüssel, Amsterdam und Paris sind mit Schnellzügen in extrem kurzer Zeit erreichbar, das Autobahnnetz ist dicht und immer nur Minuten von der City entfernt. Vom interkontinentalen Flughafen sind es nur wenige Taximinuten bis zur Innenstadt.

22 Hochschulen bieten ein breites Bildungsangebot und prägen das kulturelle Leben. Besonders erwähnt seien die renommierte Kunstakademie mit ihrem weltweit anerkannten Einfluss auf die zeitgenössische Kunst und die Heinrich-Heine-Universität mit ihrem gleichfalls international bedeutendem Fachbereich Medizin.

Der Spirit

Internationalität, Dynamik und die rheinische Variante des „Savoir-Vivre“ bilden einen lebens- und erlebenswerten Mix den Bewohner und Besucher gleichermaßen genießen.

Die Königsallee ist das Shopping-Paradies par excellence und Magnet für Besucher aus aller Welt. Hier fehlt kein Luxus-Label und zwischen zahlreichen Straßencafes reiht sich ein Flagship-Store an den anderen. Man ist weltoffen und tolerant; spricht neben englisch und französisch auch arabisch, russisch und japanisch.

Düsseldorfs Altstadt bestätigt den Ruf, die „längste Theke der Welt“ zu sein, immer wieder aufs Neue. Hier erlebt man ein einmaliges Miteinander aus hippen Szene-Kneipen und -Clubs, anspruchsvoller Gastronomie und traditionsreichen Privatbrauereien, die ihr eigenes Bier brauen und jeweils ihre eigene Fangemeinde haben.

Trotz überproportionaler Kaufkraft und Bildungsniveau gibt sich die Stadt nicht elitär. Der rheinische Karneval, die größte Kirmes am Rhein, das traditionelle Japanfest, zahlreiche Festivals und Kulturveranstaltungen sind feste Bestandteile im Jahreskalender aller Bürger und Besucher.







Als Veranstaltungsort vieler großer, internationaler Messen ist die Stadt ein perfekter Gastgeber. Entsprechend groß und exzellent ist das Angebot an Hotels und Gastronomie.

Ein gutes Areal: Urbanität und individuelle Abgeschlossen- heit

Das Objekt Living 136 liegt im nördlichen Teil Düsseldorfs an der Grenze zwischen den Stadtteilen Golzheim und Derendorf. Große Strukturveränderungen haben hier ein perfektes Viertel für das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geschaffen. Direkt vor dem Haus erstreckt sich das weitläufige Areal der alten Ulanen-Kaserne, in deren denkmalgeschützten Gebäuden großzügige Luxuswohnungen entstanden sind. Hinter dem Gebäude entstehen architektonisch reizvolle, freistehende Wohnobjekte in einem parkähnlichem Umfeld, dass am westlichen Rand durch eine Riegelbebauung abgeschlossen wird. Das gesamte Areal bietet Wohn- und Lebensqualität auf sehr hohem Niveau.

Seite 6 



-  Haltestelle
-  Gastronomie
-  Supermarkt/Bäckerei
-  Wohnen in der und um die historische Ulanen-Kaserne
-  Kindertagesstätte
-  High-Fashion - die Showrooms der großen Labels

Positiv ist der Mix aus Wohnen und Arbeiten. Deutschlands größte Werbeagentur ist hier - harmonisch und unauffällig integriert - ebenso zu Hause wie zahlreiche weltbekannte Modefirmen, die das besondere Flair des Viertels angezogen hat. Gleiches gilt für große, internationale Beratungsfirmen und Kanzleien, die das repräsentative Umfeld und gleichzeitig die verkehrsgünstige Lage zu schätzen wissen.

Überraschend und angenehm ist das viele Grün. Im angrenzenden Parkgelände und zwischen allen Gebäuden findet sich üppiger, alter, teilweise über hundertjähriger Baumbestand. Schön für das Auge und überaus funktional für ein gesundes Mikroklima und effektiven Lärmschutz.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Das Gastronomie-Angebot in der unmittelbaren Nachbarschaft ist breit gefächert - von der Szene-Kneipe bis zum Gourmettempel. Es ist alles reichhaltig vorhanden.

Zur City mit Königsallee und Altstadt benötigt der Fußgänger kurze 15 Minuten. Das umfangreiche Angebot an unmittelbar zugänglichen, öffentlichen Verkehrsmitteln ist mehr als komfortabel und sichert schnelle Wege zu Schulen, City, Bahnhof und Flughafen.

Der Stadtteil Derendorf 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.



Hotels:
1 Inside
2 Hilton
3 Radisson Blue

Kreativität und Kultur pur:
1 Grey
2 Akademie Mode&Design
3 Fachhochschule Design

Consulting, Business u.a.:
1 Rheinmetall
2 Wahr & Klein Grand
Thornton
3 Deloitte
4 Hogan Lovells

5 RSM Verhülsdonk
6 Umweltministerium NRW

Die Wohnungen

Erdgeschoss,
links



73 m²



Erdgeschoss, rechts

Beide Wohnungen können zu einer Wohnung von ca. 181 m² zusammengelegt werden.



108 m²

Die Wohnungen

1., 3. und 4. Etage
rechts



87 m²

4. Etage
links



57 m²

5. Etage



144 m²



Was und Wie - der Weg zum komfortabel eleganten Domizil.

Die Highlights von A-Z:

Art der Immobilie

Es handelt sich um ein Mehrfamilienwohnhaus. In jedem Geschoss befinden sich zwei Wohnungen, die auch zu einer Wohneinheit zusammengelegt werden können. Das Objekt hat deshalb min. 7 bis maximal 15 Wohneinheiten.

Aufzug

Es wird ein Aufzug eingebaut. Der Betriebsschacht mit effizientem Schallschutz entsteht aus KS-Stein-Mauerwerk und führt bis in den Keller.

Bad, Fliesen

In Bädern, WCs und Duschen werden die Wände im Spritzwasserbereich mit Feinsteinzeug belegt. Die Verlegehöhe wird der Raumgestaltung und Anordnung der Sanitärelemente angepasst. Die Wände oberhalb der gefliesten Bereiche und die Decken werden gespachtelt und anschließend gestrichen. Der Farbton kann vom Käufer individuell ausgewählt werden.

Die Fußböden werden mit Bodenfliesen in Feinsteinzeug belegt.

Für alle Wand- und Bodenfliesen stehen Auswahlmuster zur Verfügung. Weitergehende individuelle Wünsche können berücksichtigt werden. Für diesen Fall beträgt der verrechnungsfähige Materialwert bis zu 40,00 €/m² brutto.

Balkone

Die Balkonanlagen werden in Stahlbetonbauweise (thermisch getrennt) erstellt. Die Bodenbeläge der Balkone und Dachterrassen werden mit Holzoptikoberflächen belegt. Andere Oberflächen sind wahlweise möglich. In die Brüstung werden Balkongitter oder satiniertes Glas eingebaut.

Bodenbeläge

Basis in allen Räumen der Wohnungen ist schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung, umlaufend schallentkoppelt.

In allen Wohnräumen und Fluren sind Holzparkettböden vorgesehen, alternativ nach gesonderter Vereinbarung auch Holzdielenböden. Weitergehende individuelle Wünsche können berücksichtigt werden. Für diesen Fall beträgt der verrechnungsfähige Materialwert bis zu 60,00 €/m² brutto.

Die Kellerräume erhalten einen Zementestrich. In Waschräumen, Fahrradräumen, Kellerfluren und haustechnischen Anschlussräumen wird dieser zusätzlich mit Betonfarbe gestrichen.

Elektroinstallation

Flure, Sanitär- und Küchenbereiche erhalten als Grundbeleuchtung deckenintegrierte Downlights.

Sämtliche Steckdosen, Schalter und andere Elemente werden aus der Serie Busch-axcent chalet-weiß von Busch-Jäger (oder Gleichwertiges) eingebaut.

In den Fluren wird eine Color-Video-Türsprechanlage installiert.





Fassaden

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem (16 cm Dämmung WLG 035) versehen und mit mehrlagigem Mineral-Leichtfaserputz verputzt.

Fenster

Die Wohnungsfenster sind bodentief ausgelegt und werden zur Schwannstraße mit französischen Balkonen gesichert. Fensterelemente und Fenstertüren sind aus weißem Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung für optimalen Wärmeschutz.

Die Fensterform, die Sprossen- und Fensterteilung erfolgen entsprechend der Fassadengestaltung. Die Drücker/Oliven sind aus Edelstahl.

Die Fenster in Bad und WC sind mit Klar-Glas oder auf Wunsch mit satiniertem Glas ausgestattet.

Die Keller erhalten Kunststofffenster.



Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium natur oder der Fassadengestaltung folgend aus Granit ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden aus 2 cm starkem Naturstein (Marmor oder Granit) ausgeführt.

Heizung

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Stadt Düsseldorf angeschlossen und mit einer Warmwasserheizungszentrale ausgerüstet.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Die Heizkostenverbrauchserfassung erfolgt über elektronische Wärmemengensmesser.



Treppenhaus

Treppenstufen und Podeste erhalten einen Natursteinbelag aus Granit oder Gleichwertigem. Die Treppengeländer werden aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf hergestellt. Die Wände werden mit einem Struktur-/Edelputz versiegelt.



Lüftung, Bäder und Küchen

Alle innenliegenden Bäder, WCs und Küchen werden mechanisch über das Dach nach DIN 18017 entlüftet. Bäder und WCs erhalten sogenannte Nachlaufrelais.

Lüftung, Wohnräume

Die Wohnungen werden mit einer dezentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Ventilar Fox Up oder Gleichwertiges) ausgestattet. Auch bei geschlossenen Fenstern werden alle Räume kontinuierlich mit Frischluft versorgt.



Malerarbeiten

In allen Räumen werden die Wände mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Der Wandfarbton kann vom Käufer für jeden Raum individuell ausgewählt werden.

Rollläden

Alle Wohnungsfenster erhalten Rollläden mit Alu-Panzer als fassadenintegrierte Elemente (Vorbaurollläden). Die Bedienung erfolgt elektrisch.

Alle Fenster im Penthouse erhalten elektrisch gesteuerte Rollläden.

Die Ausstattung



Sonnenschutz

Die Wohnzimmerfenster des Penthouse erhalten elektrisch gesteuerte Außenjalousien (Raffstores) zur Beschattung.

Terrassen

Die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen erhalten Terrassen mit Steinplatten.

Tür, Hauseingang

Die Hauseingangstür wird als Leichtmetallkonstruktion ausgeführt und mit elektrischem Öffner, Klingel, Türsprechanlage und Überwachungskamera ausgerüstet. Eine pulverbeschichtete Briefkastenanlage wird in die Außenwand integriert.



Türen, innen

Die Türzargen und Türblätter sind aus Holz, die Oberflächen werden glatt weiß lackiert. Die Zwischentüren von den Dielen zum Wohnzimmer erhalten einen Glasausschnitt aus Klarglas oder satiniertem Glas; alternativ nach gesonderter Vereinbarung eine Vollglastür. Die Drückergarnituren sind einheitlich aus Edelstahl.

Die Auswahl anderer Oberflächen (Kassetten) ist möglich.

Türen, Wohnungseingang

Vorgesehen sind schwere Holzeingangstüren (Klimaklasse III) mit Tür-Spion. Sie erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl. Die Oberflächen werden glatt weiß lackiert. Zur Verbesserung des Schallschutzes erfolgen Absenkungsdichtungen im Schwellenbereich.



Sanitärbereiche

In alle Bäder und Gäste-WCs werden hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen von Markenherstellern eingebaut (z.B. Duravit Happy D2 oder gleichwertig, Hans Grohe).

Gleiches gilt für Bad-Accessoires wie Handtuchhalter, WC-Rollenhalter, WC-Bürstenhalter mit Bürste etc. (z.B. NEWFORM Moonytech oder gleichwertig).

Alle WC-Drückerplatten werden flächenbündig ausgeführt.

Die Spiegel werden fliesenbündig und türzargenhoch in der maximal möglichen Breite eingelassen.



Waschmaschinen

Die Waschmaschinenanschlüsse können in den meisten Wohnungen in den Abstellräumen installiert werden. Darüber hinaus ist ein Wasch- und Trockenkeller im Kellergeschoss geplant.

Wasser

Küchen, Bäder und Gäste-WCs werden zentral mit Warmwasser versorgt. Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt getrennt für Kalt- und Warmwasser.

Jede Wohnung wird mit entsprechenden Zählern ausgestattet.

Zu- und Abwasserleitungen in den Küchen enden grundsätzlich an Steigsträngen. Bei rechtzeitiger Vorlage eines individuellen Küchenplanes ist eine Verlegung möglich.



Wärmedämmung

Komplette Bauausführung als Energieeffizienz-Haus 55 nach KfW-Standard.

Die Preise



Mit Freude investieren

Im Jahre 2009 wurde die WohnPlus AG als Vertriebsdienstleister für seriöse Bauträger gegründet. Unser Team hat viele Neubau- und Sanierungsprojekte für namhafte Bauträger als maßgeblicher Vertrieb begleitet. In Düsseldorf gehören dazu Denkmal-Ensembles wie die alte Infanteriekaserne auf der Tannenstraße für die VIVACON AG, die alten Lütgenau-Häuser vis-à-vis der Königsallee und das Neubauprojekt „Park View“ von Dornieden in Vollmerswerth. Ähnliche Objekte haben wir in Essen, Köln, Mülheim/Ruhr, Neuss und Wesel betreut.

Unser Engagement gilt der persönlichen Beratung und umfangreichen Betreuung von Immobilienkäufern, sowohl für den Eigennutzer als auch für den Kapitalanleger.

Unser Ziel ist es, mit hochwertigen Immobilien auch anspruchsvolle Anlagewünsche unserer Kunden zu erfüllen. Sei es die Erfüllung des Traums von den eigenen vier Wänden oder die langfristig sinnvolle Investition in eine sichere Kapitalanlage.

Objekte, für deren Vertrieb wir verantwortlich waren



„Neuer Garten“
Düsseldorf,
für Vivacon AG, Köln,
170 Wohnungen



„Uferpalais“
Essen,
für HOCHTIEF, Essen,
42 Wohnungen



„Wilde 13“
Düsseldorf,
für Vivacon AG, Köln,
78 Wohnungen



„Marianum“
Neuss,
für Licon AG, Leipzig,
70 Wohnungen



„Palais am Stadtkai“
Mühlheim/Ruhr,
für Vivacon AG, Köln,
48 Wohnungen



„Reitzensteinkaserne“
Wesel,
für Tecklenburg,
Straelen,
54 Wohnungen



„Park View“
Düsseldorf,
für Dornieden,
Mönchengladbach,
34 Wohnungen



„Fleherleben“
Düsseldorf,
für Deutsche
Eigenheim AG, Berlin,
90 Wohnungen

Allgemeiner Hinweis

Sämtliche in diesem Exposé gemachten Angaben, sowohl in textlicher als auch in zeichnerischer Hinsicht, basieren auf der gegenwärtigen Planung. Die Bella Vista GmbH 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 Bau-toleranzen 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 Vertragsschluss 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 zurückzugewähren 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 Schadenersatz 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 provisionspflichtig. 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.

Hauptsitz

Hasselsstraße 49
40599 Düsseldorf

Verkaufsbüro

Tannenstraße 27
40476 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211 - 650 27 503

Telefax +49 (0)211 - 650 27 504

info@wohnplus-ag.de




Bella VISTA
Wohnen mit Horizont

Bella Vista GmbH
Pempelforter Straße 50
D - 40211 Düsseldorf