



**PRO CASA**  
Immobilien GmbH



Architektur trifft  
Effizienz!  
Zeitgemäßes Leben im  
Herzen von E-Frintrop

Kaufpreis Gesamt €  
Maklerprovision 3,57 %

# ECKDATEN

ImmoNr	1038
Objektart	Neubau
Vermarktungsart	Kauf
Nutzungsart	Wohnen
Anzahl Wohneinheiten	11
Heizungsart	Wärmepumpe
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Außen-Provision	3,57%
Verfügbar ab	Dezember 2027

# AUSSTATTUNG

## AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK:

- 11 moderne Eigentumswohnungen
- 2,5 bis 3,5 Zimmer
- Altersgerecht und schlüsselfertig
- Großzügig, durchdachter Grundriss
- Wohnflächen von ca. 59 bis 88 m<sup>2</sup>
- 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden
- Hochwertiger Eichen-Parkettboden in Schiffsbodenoptik
- Großer Wohn- und Essbereich
- Offener Küchenbereich
- Tageslichtbäder mit hochwertiger Sanitärausstattung von Duravit u. Grohe teilweise mit Dusche und Badewanne
- Großzügige Außenbereiche,
- Balkone, Terrassen, Dachterrassen
- Südwest-Ausrichtung
- Private Gartenanteile mit alleinigem Sondernutzungsrecht (EG-Wohnungen)
- Moderne Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage
- Energieeffizient dank Wärmepumpe
- Aufzug in allen Ebenen
- 11 Einzelgaragen, 2 PKW-Stellplätze



# BESCHREIBUNG



Mit dem Neubauprojekt „Wohnen am Höhenweg“ entsteht in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Essener Stadtteil Frintrop ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen.

Die barrierearmen 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 60 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> überzeugen durch durchdachte Grundrisse, elegante Ausstattung und energieeffiziente Bauweise.

Großzügige Balkone, Terrassen und exklusive Dachterrassen schaffen zusätzlichen Wohnwert im Freien. Die Erdgeschosswohnungen verfügen darüber hinaus über private Gartenanteile.

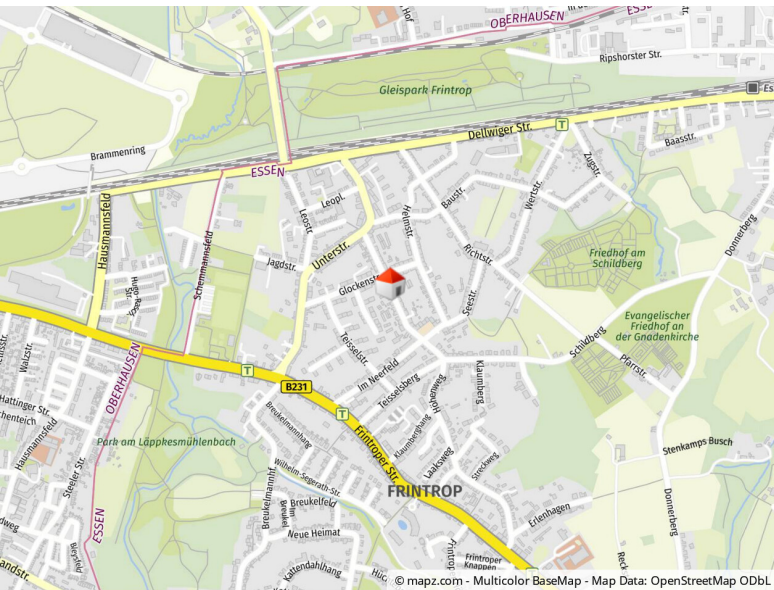
Das Haus ist voll unterkellert, bietet zu jeder Wohneinheit einen eigenen Kellerraum und kann optional mit Einzelgaragen auf dem Hof ergänzt werden.

Ein Aufzug verbindet alle Etagen barrierefrei. Fußbodenheizung mit Wärmepumpe, hochwertige Eiche-Parkettböden, Tageslichtbäder, dreifach verglaste Fenster mit Rollläden und moderne Sanitärobjekte runden das gehobene Wohngefühl ab.

Die Fertigstellung ist für Ende 2027 vorgesehen – damit bietet sich Ihnen jetzt die Gelegenheit, Ihre Wunschwohnung frühzeitig zu sichern und mitzugestalten.



# LAGE



Das Neubauprojekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße am Höhenweg, in einer leicht erhöhten Lage, die sowohl naturnah als auch städtisch geprägt ist. In unmittelbarer Nähe verläuft die Frintroper Straße, die das Herzstück der lokalen Infrastruktur bildet: Bäcker, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und kleine Boutiquen sind fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verkehren entlang der Frintroper Straße; der S-Bahnhof Essen-Dellwig ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch mit dem Auto sind Sie schnell auf der A40, A42 und der B231, wodurch sowohl die Essener Innenstadt als auch Oberhausen, Mülheim und Duisburg schnell erreichbar sind.

In Richtung Süden öffnet sich der Stadtteil zum Hexbachtal – einem weitläufigen Naherholungsgebiet mit Spazier- und Radwegen, Wiesen, kleinen Wäldern und Bächen. Hier finden Naturfreunde, Hundebesitzer und Freizeitsportler einen Rückzugsort direkt vor der Haustür.

# FOTOS



Rückseite



Seitenansicht



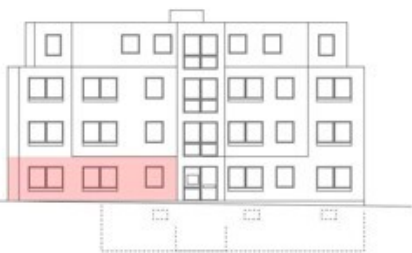
Rückseite



Rückseite



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



Straßenansicht



Gartenansicht

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



Straßenansicht



Gartenansicht

# GRUNDRISS



Straßenansicht



Gartenansicht

# GRUNDRISS



Straßenansicht



Gartenansicht

# GRUNDRISS



Straßenansicht



Gartenansicht

# GRUNDRISS



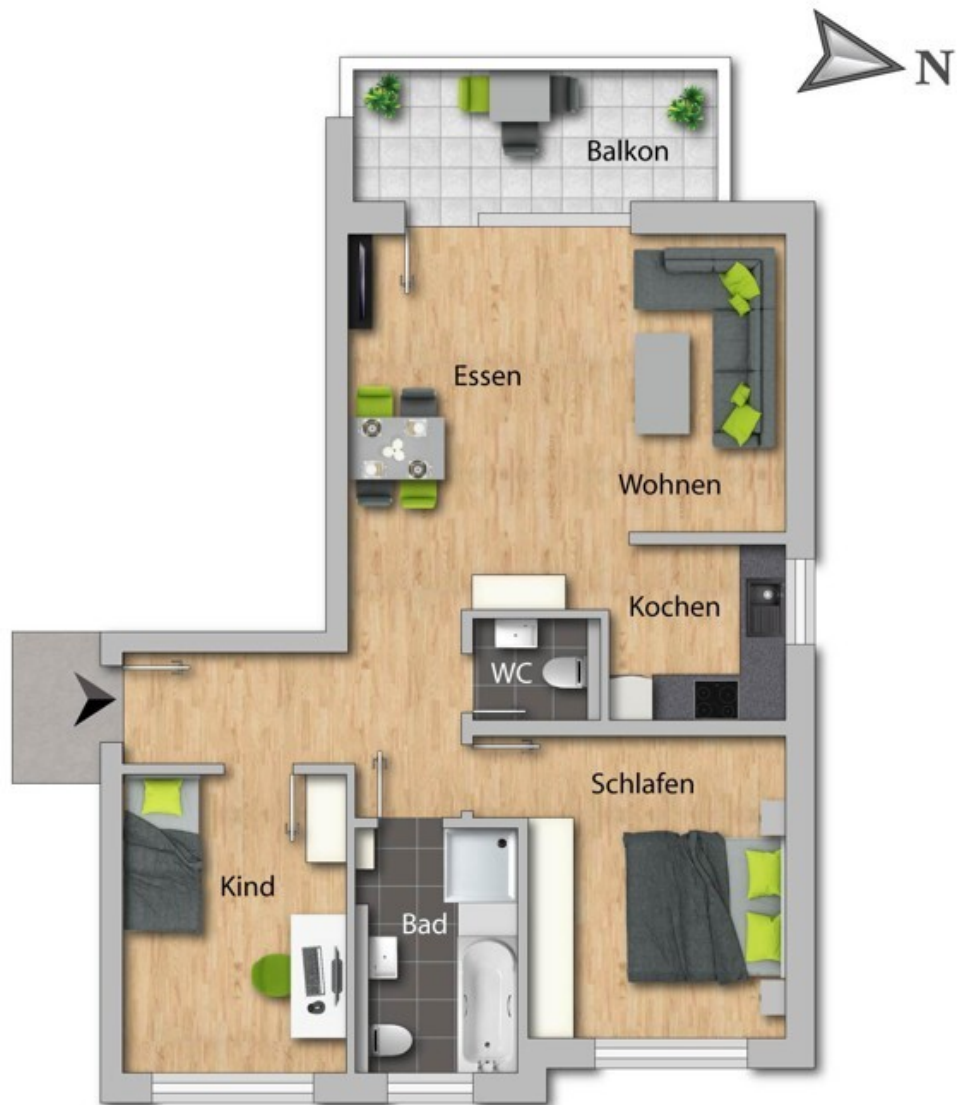
Straßenansicht



Gartenansicht

WE 8

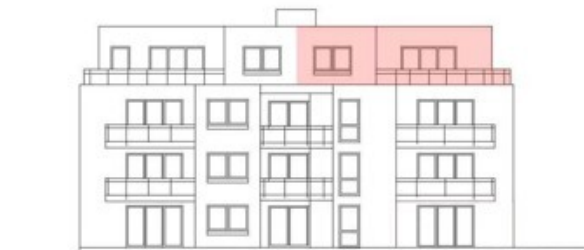
# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

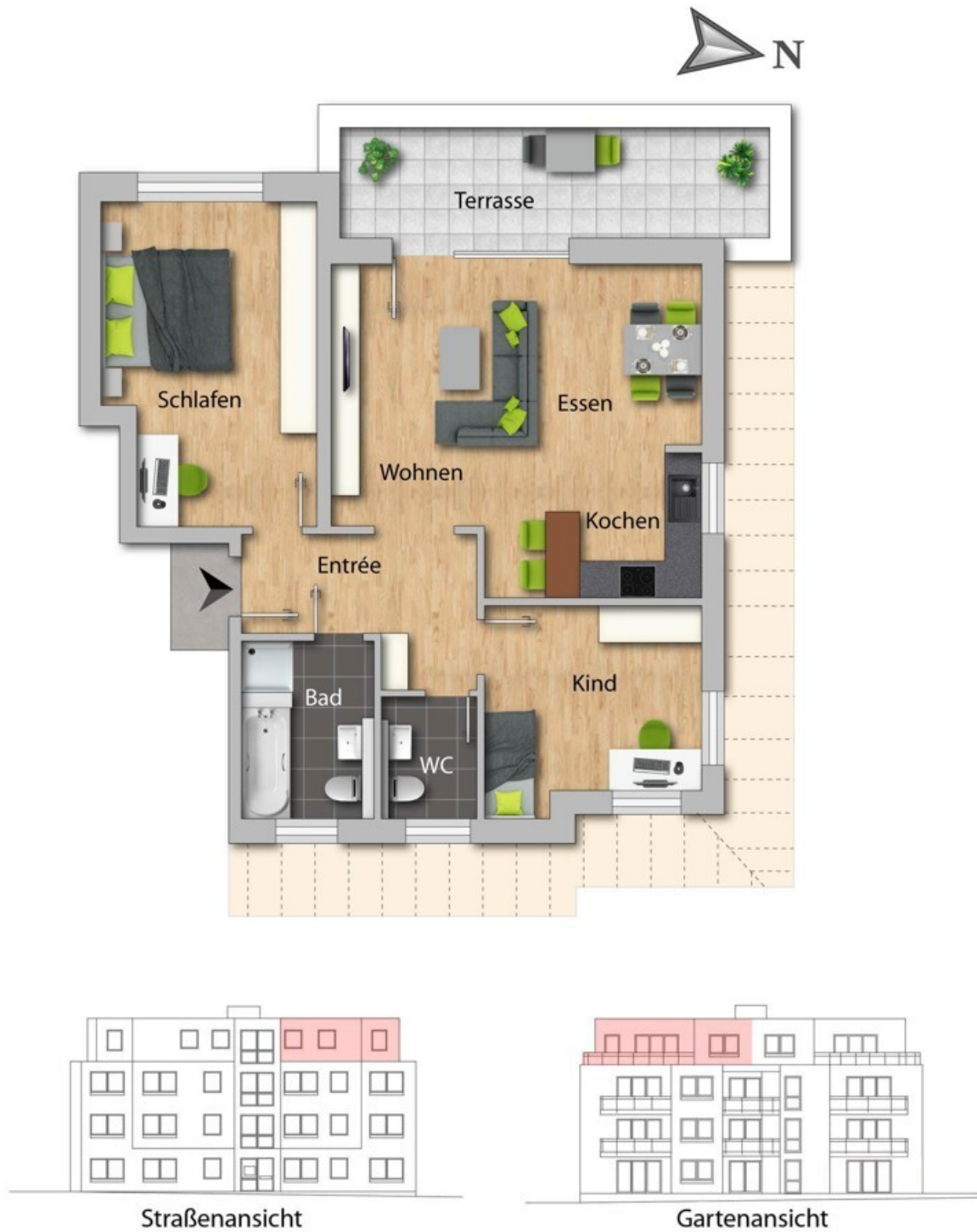


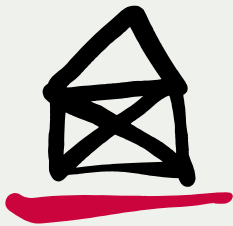
Straßenansicht



Gartenansicht

# GRUNDRISS





**PRO CASA**  
Immobilien GmbH



**Ulrike Hornickel**

Brückstr. 15-17  
45239 Essen  
0201-450490  
0176 - 136 256 84  
uh@pro-casa.com  
<https://pro-casa-immobilien.de/>

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Wir betrachten das Geschäftsverhältnis zu unseren Kunden als Vertrauensverhältnis und sind stets bemüht, alle Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erledigen. Auch in den Fällen, in denen wir für mehr als einen Vertragspartner tätig sind, erstreben wir eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung.



**PRO CASA**  
Immobilien GmbH

## 1. Angebote

Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte zugrunde. Unsere Angebote sind freibleibend, unverbindlich und nach bestem Wissen. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. – vermietung bleiben vorbehalten. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten unsererseits. Unsere Angebote und Mitteilungen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit unserer schriftlicher Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, ist der Empfänger unserer Angebote verpflichtet, uns Schadensersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre.

## 2. Vorkenntnis

Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Anderenfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen.

## 3. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt.

Wird der Vertrag zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen, oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht.

Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechtes erlischt, sofern das Rücktrittsrecht aus von einer Partei zu vertretenden oder sonstigen, in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Bei der Ausübung eines Anfechtungsrechtes durch unseren Angebotsempfänger (unseren Kunden), das nicht durch arglistige Täuschung seitens der anderen Vertragspartei begründet ist, tritt anstelle des Provisionsanspruches ein Schadensersatzanspruch gegen den Anfechtenden.

## 4. Fälligkeit des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch wird bei Beurkundung bzw. bei Vertragsabschluss fällig. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Provision. Die Provision ist fällig und ohne Abzug zahlbar 7 Tage nach Rechnungserteilung. Im Falle des Verzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 5,0 % p.a. (bei Privatpersonen) bzw. 8,0 % (bei Kaufleuten) über dem jeweils gültigen Basiszins fällig.

## 5. Folgegeschäfte

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

## 6. Provisionssätze

Folgende Provisionen sind im Erfolgsfall an uns zu zahlen, es sei denn, die jeweiligen Objektexposes weisen eine andere Provisionshöhe aus:

- Bei An- und Verkauf von Grundbesitz, berechnet von dem erzielten Gesamtkaufpreis, d.h. von allen dem Verkäufer versprochenen Leistungen, vom Verkäufer 3 % und vom Käufer 3 %.
- Erbbaurecht: Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom Grundstückswert und etwa bestehenden Aufbauten von Erbbaurechtsnehmer (Käufer) 3 % u. vom Erbbaurechtsgeber (Verkäufer) 3 %.

c. An- und Vorkaufsrecht: Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten, berechnet vom Verkaufs- bzw. Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1 %.

d. Vermietung und Verpachtung vom Mieter-/Pächter bei Verträgen bis zu 5 Jahren Dauer 2 Monatsmieten

- bei Vertragsdauer von über 5 Jahren 3 % des Vertragswertes, maximal aus der Zehnjahresmiete
- bei Vereinbarungen von Optionen oder Vormiet-Rechten weitere 1,6 Monatsmieten.

Verträge, die einschließlich Vormiet- bzw. Optionsrecht eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren überschreiten, werden mit 3 % aus der 10-Jahres-Mietsumme berechnet.

e. Vermietung und Verpachtung vom Mieter-/Pächter von gewerblich genutzten Immobilien bei Verträgen bis zu 5 Jahren Dauer 3 Monatsmieten

- bei Vertragsdauer von über 5 Jahren 3 % des Vertragswertes, maximal aus der Zehnjahresmiete
- bei Vereinbarungen von Optionen oder Vormiet-Rechten weitere 1,6 Monatsmieten.

Verträge, die einschließlich Vormiet- bzw. Optionsrecht eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren überschreiten, werden mit 3 % aus der 10-Jahres-Mietsumme berechnet.

f. Bei Vermittlung von Lieferantenvetrag, Kooperationen, Darlehensverträgen, Verträgen zur Aufbaufinanzierung etc. ist vor Abschluss des Vertrages mit uns eine Provisionsvereinbarung schriftlich für den jeweiligen Fall zu treffen, anderenfalls gelten für die Parteien von uns festzusetzende, ortsübliche Provisionsätze als anerkannt.

Die vorstehend genannten Provisionssätze verstehen sich jeweils zusätzlich Mehrwertsteuer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe.

## 7. Alleinauftrag

Die Bedingungen für Alleinaufträge, die uns erteilt werden, werden gegebenenfalls einzelvertraglich vereinbart.

## 8. Tätigkeit für den anderen Vertragsteil

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

## 9. Vertragsverhandlungen und – abschluss

Sofern aufgrund unseres Nachweises- und/oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen mit der von uns benannten Partei aufgenommen werden, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben ferner Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und allen sich darauf beziehenden Nebenabreden.

## 10. Beendigung des Auftrages

Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns, Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen.

## 11. Teilunwirksamkeitsklausel

Sollten einzelne unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so bleibt dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle evtl. unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen Bestimmungen.

## 12. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Essen.



## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Pro Casa Immobilien GmbH, Brückstraße 15-17, 45239 Essen - Telefon: 0201-450490 – info@pro-casa.com) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte 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 vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags 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.

# WIDERRUFSFORMULAR

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



An

**Pro Casa Immobilien GmbH, Brückstraße 15-17, 45239 Essen**  
**info@pro-casa.com**

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

---

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

## Erklärungen des Verbrauchers:

- Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen:  
 Ja  
 Nein
- Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere.  
 Ja  
 Nein
- Die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular habe ich erhalten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Ort) (Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)