

EXPOSÉ

+ Büderich + 3-Zimmerwohnung + ca. 89 m² Wohnfl.
+ Loggia + Bj. 2002 + Hochparterre + Carport +



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 40667 Meerbusch / Büderich

Baujahr: 2002

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 89 m²

Nutzfläche (ca.): 4 m²

Anzahl Stellplätze: 1

Carport: Anzahl 1

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 387.000,-

- > Etagenwohnung
- > Meerbusch / Büberich
- > 3 Zimmer

- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7612



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	40667 Meerbusch / Büberich
Baujahr	2002
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	89 m ²
Nutzfläche (ca.)	4 m ²
Kaufpreis	387.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	74,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2002
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer können wir Besichtigungstermine erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das untenstehende oder nebenstehende Kontaktformular vereinbaren.

Nach Eingang Ihrer schriftlichen Kontaktanfrage senden wir Ihnen umgehend das Exposé und die genaue Anschrift der Immobilie per E-Mail zu.

Bitte teilen Sie uns anschließend Ihre Terminvorschläge für eine

Besichtigung per E-Mail mit.

+++++

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieterin veröffentlichen wir ausschließlich KI-bearbeitete bzw. digital angepasste Bilder der Wohnung.

Gerne stellen wir ernsthaften Kaufinteressenten auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit aktuellen Bildern zur Verfügung.

+++++

Diese gepflegte und helle 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 2002 erbauten Hauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten in Meerbusch-Büberich. Auf ca. 89 m² überzeugt die Wohnung durch ihren sehr guten und durchdachten Grundriss mit großzügigem Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern, einer halboffenen Küche sowie einer schönen Loggia.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Durch die halboffene Gestaltung zur Küche (im Kaufpreis enthalten - exklusiv Külschrank und Dunstabzugshaube) entsteht ein großzügiger und zugleich gemütlicher Wohnbereich. Hier sorgt das Echtholzparkett für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus ist die Loggia zugänglich, die zusätzlichen Platz im Freien bietet und den Wohnbereich ideal ergänzt.

Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls gut geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Beide Räume verfügen über maßgefertigte Einbauschränke mit praktischen Schiebetüren, die für zusätzlichen Stauraum sorgen. Als Bodenbelag wurde in den Schlafzimmern hochwertiger Kork-Fußboden verlegt.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Fenster verfügen über elektrische Außenrollläden sowie maßgefertigte Plissee-Jalousien im Innenbereich und bieten damit sowohl guten Sicht- als auch Sonnenschutz.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigener Kellerraum mit ca. 4 m² Nutzfläche zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich außerdem ein gemeinschaftlicher Waschkeller und ein Fahrradkeller. Zur Wohnung gehört zudem ein Carport.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Seit dem 15.02.2022 ist die Wohnung vermietet. Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt 1.150,00 EUR zzgl. 50,00 EUR für den

- > Etagenwohnung
- > Meerbusch / Büberich
- > 3 Zimmer

- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7612



Carport.

Das aktuelle Hausgeld beläuft sich auf ca. 462 EUR.

Die Gesamtrücklage saldiert zum 31.12.2025 mit ca. 33.000 EUR, wovon ca. 5.100 EUR dieser Einheit zuzuschreiben sind.

Ausstattung:

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:

- + 3-Zimmerwohnung in Hochparterre
- + Baujahr 2002
- + ca. 89 m² Wohnfläche
- + großes Wohn-/Esszimmer mit halboffener Küche (im Kaufpreis enthalten - exklusiv Kühlschrank und Dunstabzugshaube)
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- + Gäste-WC
- + Loggia
- + Gaszentralheizung
- + doppelverglaste Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden sowie Plissees
- + privater Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Waschkeller
- + gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- + Carport

**** Einige der im Exposé enthaltenen Abbildungen sind KI-optimierte Fotos. Das tatsächliche Erscheinungsbild der Wohnung, Materialien und Maße können hiervon abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die Besichtigung und die vertraglichen Vereinbarungen.****

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Meerbusch-Büderich, einem Ortsteil mit hoher Lebensqualität und ausgezeichnetem Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre, die insbesondere bei Familien, Berufspendlern und anspruchsvollen Eigennutzern sehr beliebt ist.

Dank der sehr guten Anbindung erreichen Sie die umliegenden Städte sowie die Metropolregion Düsseldorf in kurzer Zeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Nähe. Auch die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten kommen in dieser Lage nicht zu kurz: Parks, Grünflächen und diverse Sport- und Naherholungsangebote sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zu den umliegenden urbanen Zentren macht diese Lage besonders attraktiv.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Thurner + Söhne Immobilien GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Objektbilder:



Wohnzimmer - mit KI bearbeitet Inhalt mit KI überarbe

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Meerbusch / Büderich
- > 3 Zimmer

- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7612



Essbereich - mit KI bearbeitet Inhalt mit KI überarbe



Inhalt mit KI Schlafzimmer II - mit KI bearbeitet



Küche - mit KI bearbeitet Inhalt mit KI überarbe



Badezimmer - mit KI bearbeitet



In Schlafzimmer I - mit KI bearbeitet

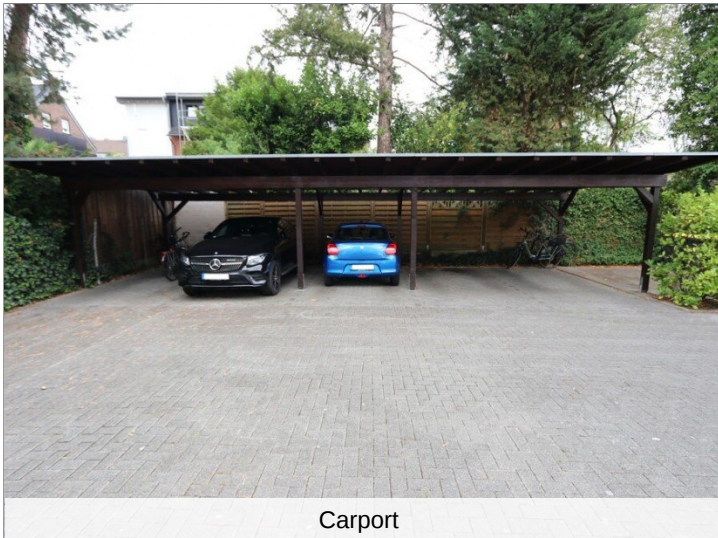


Inhalt mit KI überar Loggia- mit KI bearbeitet

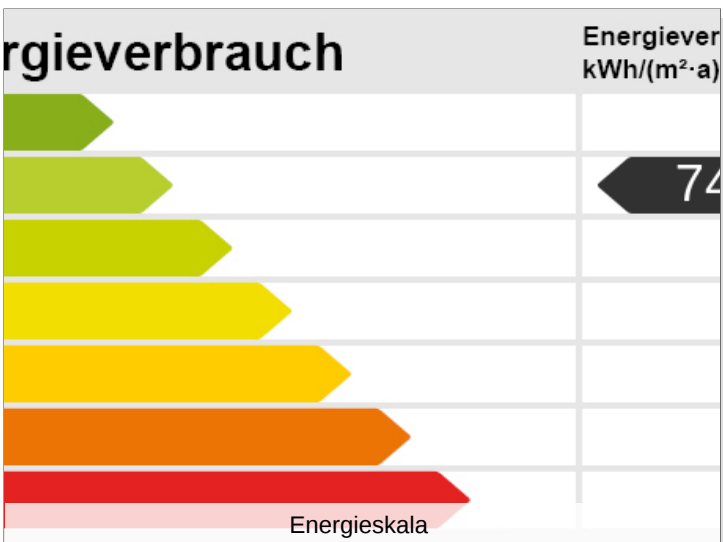
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Meerbusch / Büderrich
- > 3 Zimmer

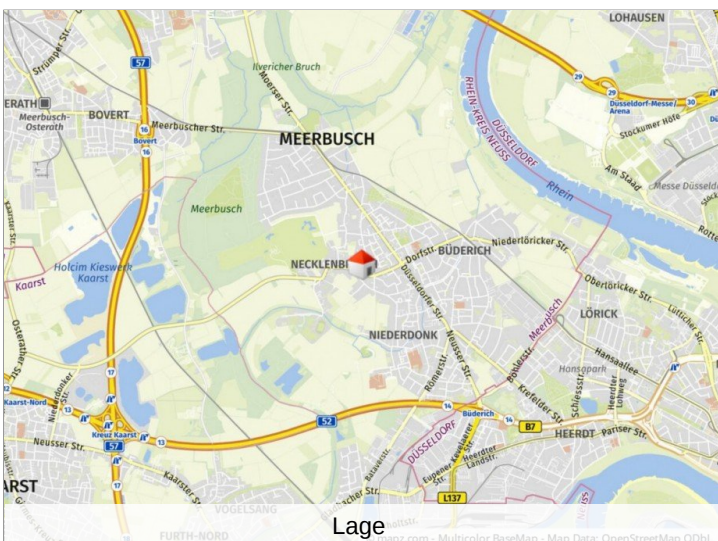
- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7612



Carport



Gäste-WC - mit KI bearbeitet



Lage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Meerbusch / Büberich
- > 3 Zimmer

- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7612



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Meerbusch / Büberich
- > 3 Zimmer

- > 89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7612



Ansprechpartner: _____

Herr Jonas Thurner

Telefon: 00492131604020

Mobil: 004915254674424

E-Mail: jonas@thurnerimmobilien.de

Firmendaten:

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH
Giemesstrasse 5c
41564 Kaarst

Tel 02131- 60 40 20

Internet: www.thurnerimmobilien.de
E-Mail: [kontakt\(at\)thurnerimmobilien.de](mailto:kontakt@thurnerimmobilien.de)
Bitte das (at) durch ein @ ersetzen

Geschäftsführer: Hans-Otto Thurner
Handelsregister Amtsgericht Neuss
Handelsregisternummer: HRB 7746

Berufsaufsichtsbehörde: Rhein-Kreis-Neuss,
www.rhein-kreis-neuss.de
Berufskammer: IHK Neuss, Friedrichstrasse 40, 41460 Neuss

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c Gewerbeordnung (GewO) erteilt
durch:
Stadt Kaarst, Am Neumarkt 2, 41564 Kaarst

Ihre Notizen:

[illegible]

> Etagenwohnung
> Meerbusch / Büderich
> 3 Zimmer

> 89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7612



AGB:

AGB

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie bieten beiden Seiten Sicherheit und Berechenbarkeit. Sie werden regelmäßig an gesetzliche Bestimmungen angepasst.

1. Behandlung von Angeboten

Angebote und Mitteilungen der Thurner + Söhne Immobilien GmbH, aus denen die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages hervorgeht, sind ausschließlich für den Adressaten bzw. den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Thurner + Söhne Immobilien GmbH an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten den Weitergebenden zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

2. Vertragsabschluss

a) Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung der Thurner + Söhne Immobilien GmbH ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf).

b) Die Thurner + Söhne Immobilien GmbH hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit der Thurner + Söhne Immobilien GmbH, so ist ihr vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der Thurner + Söhne Immobilien GmbH auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

c) Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, ist er verpflichtet, die Thurner + Söhne Immobilien GmbH unverzüglich schriftlich zu informieren.

3. Provision

Folgende Provisionssätze sind im Erfolgsfalle zu zahlen, wobei der Standort der Immobilie maßgeblich ist. Die Provisionssätze gelten, soweit in dem jeweiligen Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz

genannt ist.

Bundesländer Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen; Baden-Württemberg:

An- und Verkauf, berechnet aus dem Gesamtkaufpreis der Immobilie vom Käufer und Verkäufer je 3%

Anmietung vom Vermieter, bei direktem Suchauftrag vom Mieter
Bei Verträgen mit einer Laufzeit unter 10 Jahren 3 Monatsnettomieten,
bei Verträgen ab einer Laufzeit von 10 Jahren 3,5 Monatsnettomieten.

Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen:

Ankauf, berechnet aus dem Gesamtkaufpreis der Immobilie vom Käufer 6%

Anmietung vom Vermieter, bei direktem Suchauftrag vom Mieter
Bei Verträgen mit einer Laufzeit unter 10 Jahren 3 Monatsnettomieten,
bei Verträgen ab einer Laufzeit von 10 Jahren 3,5 Monatsnettomieten

Bei Vereinbarung einer Mietoption erhöht sich die Provision um eine halbe Monatsnettomiete. Sollte eine Staffelmiete vereinbart sein, so ist die Durchschnittsmiete der vereinbarten Vertragslaufzeit als Berechnungsgrundlage für die Provision maßgebend. Bei mietfreien Zeiten wird die Miethöhe angesetzt, die im Anschluss an die Mietfreiheit vereinbart ist.

Die vorgenannten Provisionssätze für An- und Verkauf gelten entsprechend für den Fall der Übertragung oder Bestellung eines Erbbaurechts. Die Provision wird im Fall der Übertragung des Erbbaurechts aus dem Gesamtkaufpreis und im Fall der Bestellung des Erbbaurechts aus dem auf die gesamte Vertragsdauer anfallenden Erbbauzins errechnet.

Die Provisionssätze erhöhen sich jeweils um die Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht der Thurner + Söhne Immobilien GmbH auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihr vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

5. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Die Thurner + Söhne Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

> Etagenwohnung
> Meerbusch / Büderich
> 3 Zimmer

> 89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7612



6. Haftungsausschluss

Die von der Thurner + Söhne Immobilien GmbH gemachten Angaben bezüglich der Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte, namentlich durch den Verkäufer/Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in Exposés, Prospekten, Beschreibungen u. ä. kann die Thurner + Söhne Immobilien GmbH daher nicht übernehmen. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein angebotenes Objekt nicht bzw. anderweitig verkauft/vermietet wird. Im Übrigen haftet die Thurner + Söhne Immobilien GmbH nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit. Gegenüber Unternehmern ist die Haftung begrenzt auf vertragstypische, vorhersehbare Schäden. Bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet die Thurner + Söhne Immobilien GmbH nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7. Ersatzansprüche

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruchs verhindert, berechtigt die Thurner + Söhne Immobilien GmbH insbesondere zum Ersatz ihres sachlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis.

8. Datenschutz

Der Auftraggeber wird gemäß § 33 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz davon unterrichtet, dass die Thurner + Söhne Immobilien GmbH personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen verarbeitet. Die Thurner + Söhne Immobilien GmbH erklärt, alle anwendbaren Datenschutzbestimmungen zu beachten und die technischen Einrichtungen entsprechend zu gestalten. Die Mitarbeiter der Thurner + Söhne Immobilien GmbH sind gemäß § 5 Bundesdatenschutzgesetz verpflichtet.

9. Gerichtsstand

Gerichtsstand für Kaufleute ist Neuss/Rhein. Es gilt deutsches Recht.

10. Widerrufsbelehrung:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Thurner + Söhne Immobilien GmbH, Gimesstrasse 5c, 41564 Kaarst, Tel.: 02131/ 604020, E-Mail: info@thurner-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder 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.

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH

Büroanschrift: Gimesstrasse 5c, 41564 Kaarst

Telefon: +49 (2131) 60 40 20

Fax: +49 (2131) 6652310

eMail: info@thurner-immobilien.de

Internet: www.thurner-immobilien.de

Geschäftsführer: Hans-Otto Thurner

Handelsregister Amtsgericht Neuss

Handelsregisternummer: HRB 7746

Gewerbelaubnis gemäß § 34c Gewerbeordnung (GewO) erteilt durch:

Stadt Kaarst, Am Neumarkt 2, 41564 Kaarst

Berufsaufsichtsbehörde: Rhein-Kreis-Neuss, www.rhein-kreis-neuss.de

Berufskammer: IHK Neuss, Friedrichstrasse 40, 41460 Neuss

Steuernummer: 122/5729/0612