THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH

EXPOSÉ

+ Büttgen + 3-Zimmerwohnung + 2. OG + Aufzug + ca. 75 m² Wohnfläche + 2 Bäder + Balkon + Garage +



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 41564 Kaarst / Büttgen
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75 m²
Aufzug: Personenaufzug
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1
Garage: Anzahl 1

Kaufpreis € 247.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH
Giemesstrasse 5c - 41564 Kaarst
info@thurnerimmobilien.de - www.thurnerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Büttgen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7638



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41564 Kaarst / Büttgen
Baujahr	1993
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m²
Kaufpreis	247.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	126,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-07-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,38 % 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.

Aus organisatorischen Gründen können Besichtigungstermine nur schriftlich und nicht telefonisch vereinbart werden.

++++++++++++++++++

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

++++++++++++++++++

Diese bezugsfreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1993 in Kaarst-Büttgen. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² bietet sie eine ansprechende Kombination aus einer funktionalen Raumaufteilung, einer soliden Ausstattung und einem angenehmen Wohnambiente. Durch den vorhandenen Personenaufzug ist die Wohnung bequem erreichbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Dank der hellen Gestaltung entsteht hier eine freundliche Wohnatmosphäre. Von diesem Raum aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnbereich sinnvoll nach außen erweitert und Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die separate Küche ist praktisch in die Raumaufteilung eingebunden und bietet ausreichend Platz für die Einrichtung einer funktionalen Küchenzeile und bietet zudem Platz für einen kleinen Tisch. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen und ermöglichen eine individuelle Gestaltung entsprechend den persönlichen Wohnbedürfnissen.

Ein besonderes Plus sind die beiden Badezimmer, die den Wohnkomfort im Alltag erhöhen. Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne, as andere mit einer Dusche ausgestattet.

Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Platz für Haushaltsutensilien und Dinge des täglichen Bedarfs.

Auch die weiteren Ausstattungsmerkmale tragen zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Die Wohnung verfügt über doppelverglaste Kunststofffenster und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Ein privater Kellerraum gehört ebenfalls zum Angebot und schafft wertvollen zusätzlichen Stauraum. Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen ein Waschkeller sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage, die einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 250,58 EUR. Eine Rücklagenzuführung von 57,41 EUR ist hierin enthalten.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug zum 31.12.2025 rund ca. 39.765,18 EUR, wovon rechnerisch etwa 5.058,52 EUR auf die Wohnung entfallen - ein solides Polster für zukünftige Maßnahmen.

Ausstattung:

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:

+ 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses

+ Aufzug

+ Baujahr 1993

+ ca. 75 m² Wohnfläche

+ helles Wohn-/Esszimmer
+ Küche
+ 2 Schlafzimmer
+ Badezimmer mit Badewanne
+ Badezimmer mit Dusche
+ Abstellkammer

+ Balkon

+ Gaszentralheizung

+ doppelverglaste Kunststofffenster

+ privater Kellerraum

+ gemeinschaftlicher Waschkeller

+ gemeinschaftlicher Fahrradkeller

+ Garage

**** Die 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 Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Kaarster Ortsteil - Büttgen (ca. 7000 Einwohner), einem ruhigen Wohnort mit guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Büttgen hat einen familiären und teilweise dörflichen Charme.

Der Bahnhof Büttgen liegt an der Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf und ist durch die Linie S8 (Endpunkte: Hagen und Mönchengladbach) der Deutschen Bahn an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen.

Büttgen hat ausgezeichnete Autobahnanbindungen. Die nächste Bundesautobahn ist die Autobahn A57 (Krefeld/Köln), über diese sind auch die A52, A44 und A4 in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Das lebendige Zentrum von Büttgen besticht durch zahlreiche kleine Geschäfte, einen Wochenmarkt, gemütliche Gaststätten und Biergärten. Die romanische Kirche St. Aldegundis aus dem Jahr 1166 befindet sich am Dorfplatz. Weitere evangelische und katholische Einrichtungen befinden sich vor Ort.

Ihren sportlichen Aktivitäten können Sie hier ebenfalls voll und ganz nachgehen: in Büttgen befinden sich ein städtisches Hallenbad, eine Minigolfanlage, eine Radsporthalle, eine Tennisanlage, ein Schießstand, ein privates Sportzentrum, ein Sport-/Fußballplatz sowie Reitanlagen. Einen Golfplatz finden Golfbegeisterte am Rittergut Birkhof (nur wenige Minuten von Büttgen entfernt).
Brauchtum und ein intaktes Vereinsleben runden ferner das Freizeitangebot ab und werden in Büttgen großgeschrieben!

Büttgen ist umgeben von einer grünen Landschaft, vielen Feldern und Sehenswürdigkeiten.

In Büttgen gibt es 3 Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Gesamtschule. Die internationale Schule in Neuss ist in ca. 5 km zu erreichen (eine Haltestelle mit der Bahn).

In Büttgen finden Sie alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt und können dennoch alle Vorteile der nahegelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf und der Stadt Neuss genießen.

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Büttgen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7638

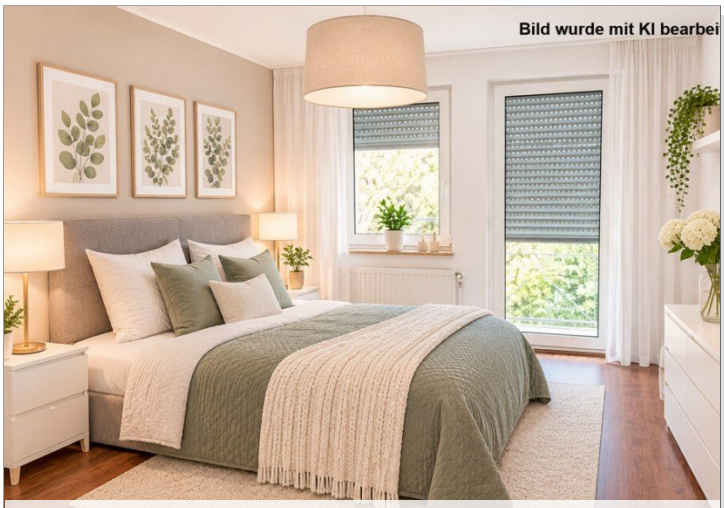




Wohnzimmer - mit KI bearbeitet



Küche - mit KI bearbeitet



Schlafzimmer I - mit KI bearbeitet



Badezimmer - mit KI bearbeitet



Schlafzimmer II - mit KI bearbeitet



Duschbad

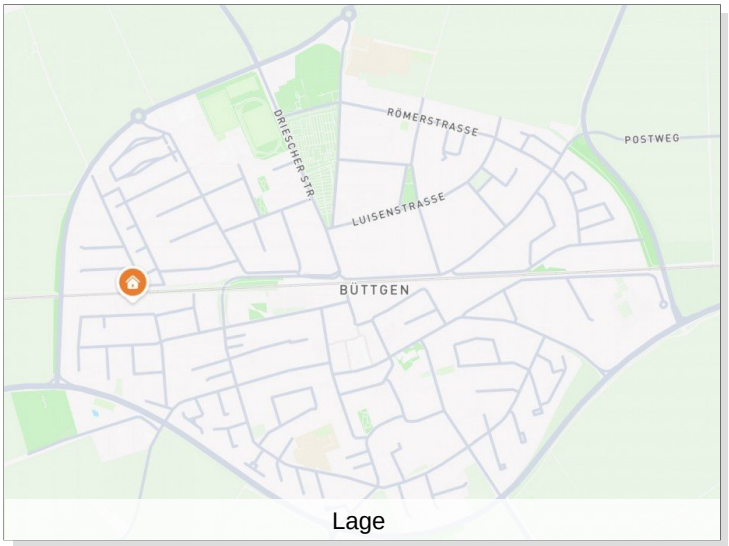
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH
Giemesstrasse 5c - 41564 Kaarst
info@thurnerimmobilien.de - www.thurnerimmobilien.de

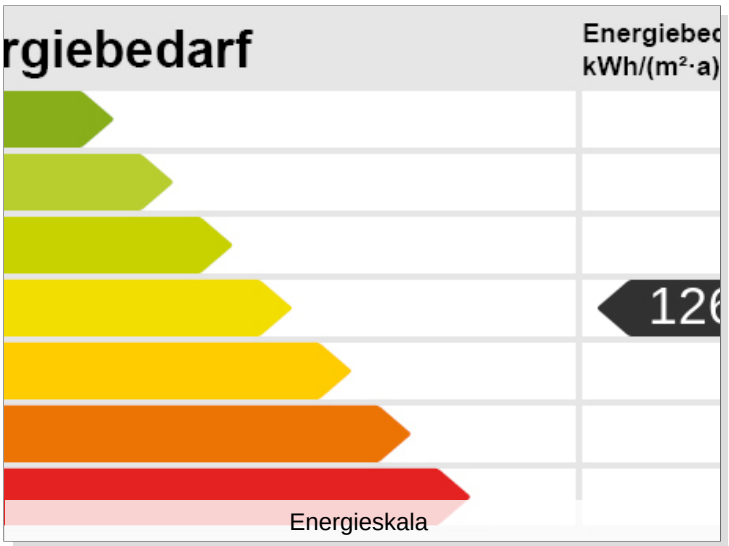
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Büttgen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7638





Lage



Energieskala

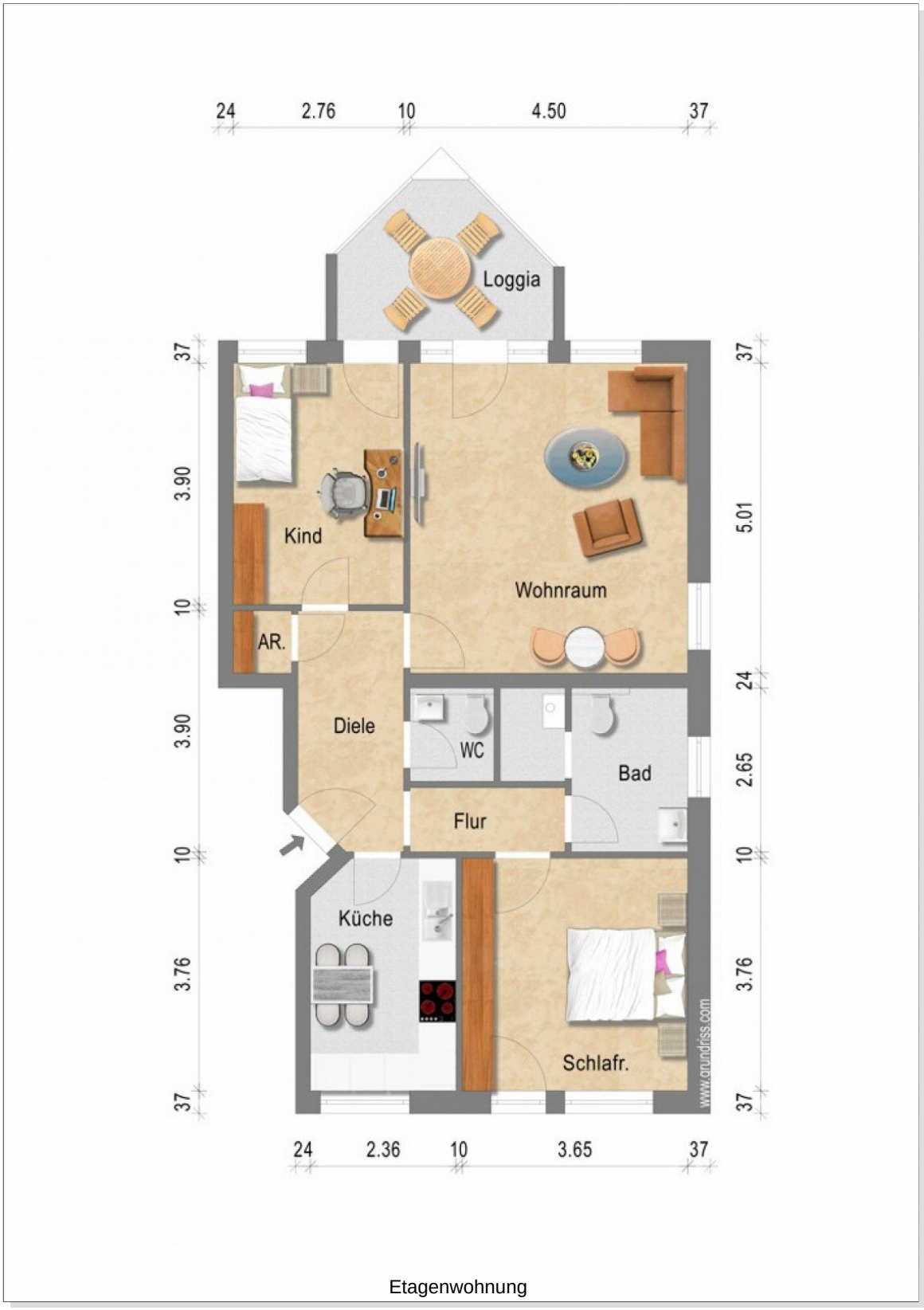
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH
Giemesstrasse 5c - 41564 Kaarst
info@thurnerimmobilien.de - www.thurnerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Büttgen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7638





Etagenwohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Büttgen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7638



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
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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



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 Erbbaurechtes 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



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 unsUm Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Thurner + Söhne Immobilien GmbH, Giemesstraße 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: Giemesstrasse 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
Gewerbeerlaubnis 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026