

EXPOSÉ

+ Büttgen + ruhige Lage + Reihenhaushaus + Bj. 1984 +
3 Schlafzimmer + Garage +



ECKDATEN

Objektart: Reihennmittelhaus
Adresse: 41564 Kaarst / Büttgen
Baujahr: 1984
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 88 m²
Nutzfläche (ca.): 57 m²
Grundstücksfläche (ca.): 179 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

VERKAUFT
€ 342.000,-

- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	41564 Kaarst / Büttgen
Baujahr	1984
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	88 m ²
Nutzfläche (ca.)	57 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	179 m ²
Kaufpreis	342.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	127 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-10-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

DIESE IMMOBILIE IST VERKAUFT *

Ein Zuhause für die Zukunft: Wie eine junge Familie ihr Glück in Kaarst-Büttgen fand

Manchmal braucht es nicht viele Besichtigungen, um das perfekte Zuhause zu finden. Genau das erlebte eine junge Familie mit zwei kleinen

Kindern, die auf der Suche nach einem neuen Heim war. Ihre bisherige Mietwohnung war zu klein geworden - ein Haus mit mehr Platz und einem Garten sollte her. Und dann war es Liebe auf den ersten Blick: Schon bei der ersten Besichtigung dieses charmanten Reihenhauses in Kaarst-Büttgen war klar, dass es genau das war, wonach sie suchten.

Mit rund 88 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmern und einem ausgebauten Spitzboden bot das Haus genau den Platz, den die Familie brauchte. Der helle Wohnbereich mit Blick in den Garten weckte sofort die Vorstellung gemeinsamer Familienabende.

Doch Sicherheit geht vor: Beim zweiten Termin brachte die Familie Handwerker mit, um das Haus auf Herz und Nieren zu prüfen. Die solide Bausubstanz und der gepflegte Zustand überzeugten auf ganzer Linie. So konnte der Notartermin noch vor der Geburt des zweiten Kindes stattfinden.

Besonders schön: Schon vor dem Notartermin freundeten sich die neuen Eigentümer mit den Nachbarn an. Kaarst-Büttgen ist bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre, und dieses Haus wurde zum perfekten neuen Zuhause für die kleine Familie.

Sind Sie auch auf der Suche nach Ihrem Traumhaus? THURNER + SÖHNE Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Kaarst-Büttgen. Wir helfen Ihnen, Ihr perfektes Zuhause zu finden!

Ausstattung:

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:

- + Reihenendhaus
- + Baujahr 1984
- + ca. 179 m² Grundstück (davon ca. 18 m² Garagengrundstück)
- + Garage
- + ca. 88 m² Wohnfläche
- + ca. 12 m² hochwertige Nutzfläche im Spitzboden
- + ca. 45 m² Nutzfläche im Kellergeschoss
- + 5 Zimmer
- + großes Wohnzimmer mit Essbereich (ca. 30 m²)
- + Küche (ca. 8 m²)
- + 3 Schlafzimmer (ca. 7 m², ca. 10 m² und ca. 16 m²)
- + Badezimmer mit Wanne und Dusche
- + Gäste-WC
- + ausgebauter Spitzboden (ca. 12 m²)
- + Kunststofffenster (2014) mit Doppelverglasung und Rollläden (teilweise

- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



elektrisch)
+ Gaszentralheizung (2007)

+ voll unterkellert

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:



Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



Diele



Schlafzimmer III



Schlafzimmer I



Badezimmer



Schlafzimmer II



Spitzboden

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



Flur



Waschkeller



Gäste-WC



Vorratskeller



Hobbykeller



Heizungskeller

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



Terrasse



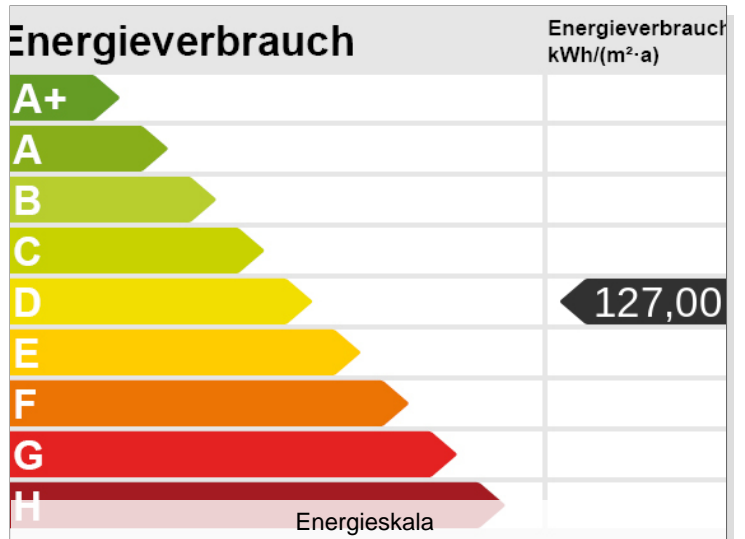
Lage



Garten



Garten



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

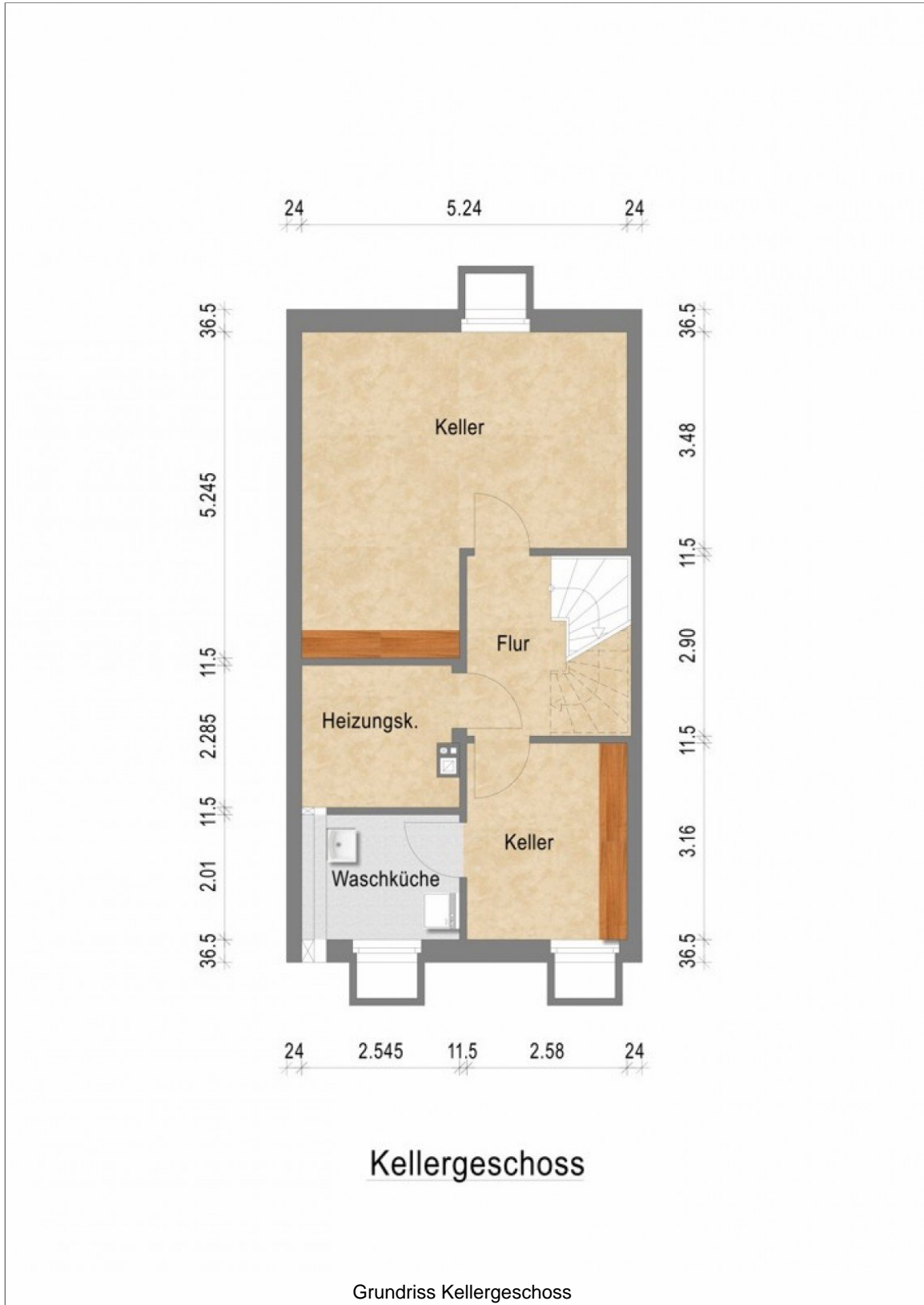
- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



- > Reihenmittelhaus
- > Kaarst / Büttgen
- > 5 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7449



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 Gesamtpreis 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 Gesamtpreis 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 Gesamtpreis 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.

> Reihenmittelhaus
> Kaarst / Büttgen
> 5 Zimmer

> 88 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7449



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

Gewerbebescheinigung 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