

EXPOSÉ

+ Grevenbroich + 2-Zimmerwohnung + ca. 58 m²
Wohnfläche + 3. OG + kein Aufzug + Stellplatz +



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 41516 Grevenbroich

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 58 m²

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 855,- €

Etage: 3

Anzahl Stellplätze: 1

Kaltmiete
€ 640,-

> Dachgeschosswohnung

> Grevenbroich

> 2 Zimmer

> 58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7599



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	41516 Grevenbroich
Baujahr	1992
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58 m ²
Kaltmiete	640,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	855,- €
Kaution	1.920,- €
Etage	3
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Miete 15,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	96,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	01.10.2026

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 58 m² und bietet ein behagliches Zuhause für Singles oder Paare, die eine ruhige Wohnlage im obersten Geschoss bevorzugen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1992. Bitte beachten Sie, dass kein Aufzug vorhanden ist.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das gut geschnittene Schlafzimmer verfügt über ausreichend Platz für ein

Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine geräumige Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, das sich harmonisch in den praktischen Grundriss einfügt.

Die vorhandene Einbauküche kann bei Interesse kostenfrei vom Vermieter übernommen werden. Bitte beachten Sie, dass einzelne Reparaturen erforderlich sind und kein Kühlschrank vorhanden ist.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschkeller zur Verfügung.

Ein Außenstellplatz kann für zusätzlich 15,00 EUR pro Monat angemietet werden.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei und kann nach Absprache auch früher übernommen werden.

Ausstattung:

- + 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- + ca. 58 m² Wohnfläche
- + 3. Obergeschoss
- + KEIN AUFZUG
- + Wohnzimmer mit Balkon
- + Küche (reparaturbedürftige Einbauküche kann kostenfrei vom Vermieter übernommen werden)
- + Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Waschkeller
- + Stellplatz (+ 15,00 EUR)

Lagebeschreibung:

Grevenbroich-Kapellen ist ein Stadtteil in der Stadt Grevenbroich im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Gelegen im Rhein-Kreis Neuss, zeichnet sich dieser Ortsteil durch eine Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe aus.

Die Landschaft um Grevenbroich-Kapellen wird von landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und kleinen Gewässern geprägt. Grüne Felder und sanfte Hügel laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, und die Nähe zum Rhein bietet zusätzlich attraktive Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Das Dorf selbst hat einen charmanten, traditionellen Charakter, der von alten Fachwerkhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist. Eine Vielzahl

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Grevenbroich

> 2 Zimmer

> 58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7599



von Geschäften, Cafés und Restaurants beleben das Ortszentrum und bieten den Bewohnern eine angenehme Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist gut, da Grevenbroich-Kapellen über Straßenverbindungen an die Autobahn A540 und die Bundesstraße B477 angebunden ist. Dies ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Düsseldorf, Mönchengladbach und Köln.

Kulturell hat Grevenbroich-Kapellen einiges zu bieten. Neben lokalen Veranstaltungen und Festen gibt es kulturelle Einrichtungen wie Museen und Galerien in der Umgebung.

Für Naturliebhaber gibt es in der Umgebung zahlreiche Wanderwege, die durch die schöne Landschaft führen. Auch der nahe gelegene Tagebau Garzeiler und der Grevenbroicher Stadtwald bieten sich für Outdoor-Aktivitäten an.

Alles in allem ist Grevenbroich-Kapellen ein angenehmer Ort, der eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner bietet und durch seine Nähe zu Natur und urbanen Zentren gleichermaßen überzeugt.

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



Schlafzimmer

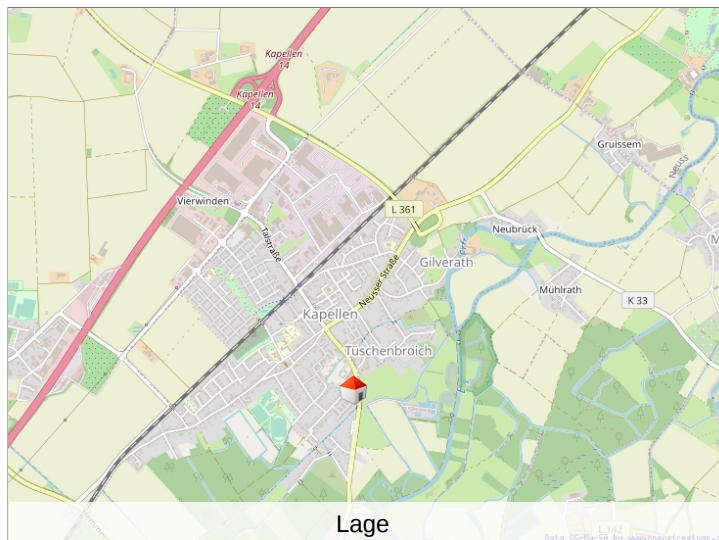
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Grevenbroich
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7599



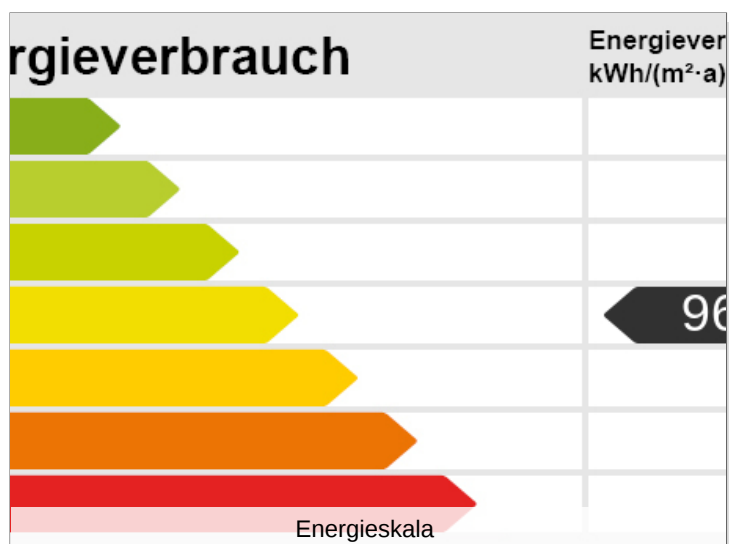
Badezimmer



Lage



Flur



Balkon

Eckdaten



Ansprechpartner:

Frau Heidi Thurner

Telefon: 00492131604020

E-Mail: heidi@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

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

Ihre Notizen:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

> Dachgeschosswohnung

> Grevenbroich

> 2 Zimmer

> 58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7599



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.

> Dachgeschosswohnung

> Grevenbroich

> 2 Zimmer

> 58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7599



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

Gewerbeurteil 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