

EXPOSÉ

+ Holzbüttgen + Maisonette-Wohnung + ca. 97 m²
Wohnfläche + 2,5 Zimmer + 1 Schlafzimmer + Stellplatz +



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 41564 Kaarst / Holzbüttgen
Baujahr: 1962
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 97 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Warmmiete (ca.): 1.240,- €
Anzahl Stellplätze: 1

Kaltmiete
€ 950,-

> Maisonettewohnung
> Kaarst / Holzbüttgen
> 2,5 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7616



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	41564 Kaarst / Holzbüttgen
Baujahr	1962
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	97 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Kaltmiete	950,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.240,- €
Kaution	2.850,- €
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Miete 40,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	165,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-09-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja

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

+++++

Diese besondere Maisonettewohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Holzbüttgen und bietet auf ca. 97 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, ein Wohnkonzept mit Charakter. Ideal für eine Einzelperson oder ein Paar, das sich ein Zuhause mit großzügigem Raumgefühl, modernen Details und besonderen Rückzugsorten wünscht.

Schon beim Betreten fällt der besondere Grundriss ins Auge. Der hochwertige Holzfußboden in den Wohnräumen unterstreicht das moderne und zugleich wohnliche Ambiente. Die großzügige Küche mit Essbereich bildet einen schönen Mittelpunkt des täglichen Lebens. Direkt von hier geht es auf den ersten Balkon - perfekt für den ersten Kaffee am Morgen, ein Frühstück an der frischen Luft oder einen entspannten Feierabend. Die vorhandene Einbauküche (ohne Kühlschrank) kann vom derzeitigen Mieter übernommen werden (VB 1.500 EUR).

Auch das geräumige Schlafzimmer bietet einen besonderen Mehrwert: Von hier gelangen Sie auf einen eigenen, zweiten Balkon, der einen ganz privaten Platz im Freien schafft. Das moderne Bad en suite mit großzügiger, bodentiefer Dusche und Badewanne sorgt für Komfort und einen angenehmen Start in den Tag. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ebene.

Und dann wird es großzügig: Im Dachgeschoss erwartet Sie das weitläufige Wohnzimmer mit offenem Loft-Charakter. Der besondere Schnitt, der Parkettboden und die offene Raumwirkung verleihen diesem Bereich eine moderne und individuelle Atmosphäre. Hier ist Platz für ein großes Sofa, einen gemütlichen Wohnbereich, einen Arbeitsplatz oder einfach viel Raum zum Leben - ganz nach den eigenen Vorstellungen.

Elektrische Rollläden im Schlafzimmer und im Essbereich ergänzen die moderne Ausstattung.

Auch praktisch ist die Wohnung bestens aufgestellt: Ein eigener Kellerraum mit ca. 10 m² Nutzfläche schafft reichlich zusätzlichen Stauraum. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller steht ebenfalls zur Verfügung. Direkt am Haus befindet sich außerdem der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz.

Eine Wohnung für Mieter, die mehr suchen als den klassischen Grundriss - mit zwei Balkonen, großzügigen Räumen, wohnlichem Parkettboden und dem besonderen Gefühl, auf zwei Ebenen zu Hause zu sein.

Die Wohnung ist ab dem 1. Januar 2027 bezugsfrei und wird unrenoviert,

- > Maisonettewohnung
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7616



jedoch in einem sehr gepflegten Zustand, übergeben.

Ausstattung:

- + Maisonettewohnung im 2-Familien-Haus
- + 2,5 Zimmer
- + ca. 97 m² Wohnfläche
- + ruhige Lage in einer Sackgasse
- + großzügige Küche (Einbauküche kann vom Vormieter für 1.500 EUR VB übernommen werden) mit Essbereich und Balkon
- + Schlafzimmer mit Balkon
- + modernes Bad en suite mit bodentiefer großer Dusche und Badewanne
- + geräumiges Wohnzimmer mit "Loft-Charakter" im Dachgeschoss
- + Gäste-WC
- + elektrische Rollläden im Schlafzimmer und Esszimmer
- + Parkettboden in den Wohnräumen
- + privater Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Waschkeller
- + Außenstellplatz am Haus
- + Kaltmiete: 950,00 EUR
- + Nebenkosten: 250,00 EUR
- + Außenstellplatz: 40,00 EUR
- = Warmmiete (inkl. Stellplatz): 1.240,00 EUR
- + bezugsfrei ab 1. Januar 2027

Lagebeschreibung:

Holzbüttgen, ein charmanter Stadtteil von Kaarst, liegt im Herzen von Nordrhein-Westfalen und zeichnet sich durch seine erstklassige Lage aus. Diese Region ist nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern bietet auch eine hervorragende Erreichbarkeit zu wichtigen Verkehrsanbindungen

und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Autobahnanbindung ist hier besonders erwähnenswert. Kaarst-Holzbüttgen liegt strategisch günstig zwischen den Autobahnen A46, A52 und A57, was eine bequeme und schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Neuss, Mönchengladbach und Köln ermöglicht.

Darüber hinaus ist Kaarst-Holzbüttgen gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Regiobahn fährt von Kaarst bis Mettmann und bietet 3 Einstiegspunkte im Stadtbereich. Außerdem verkehren in Holzbüttgen die Buslinien 860, 8601 und 866, die alle Ortsteile miteinander verbinden.

Pendler und Reisende schätzen diese Nähe zu den Hauptverkehrsadern, die die Mobilität in der Region erheblich erleichtert.

Für Familien mit Kindern bietet Kaarst-Holzbüttgen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe.

Für ein umfangreiches Freizeitangebot sorgen die zahlreichen vor Ort ansässigen Vereine, die unter anderem erfolgreich beim Fußball, Floorball, Handball, Tennis, Schwimmen und weiteren Sportarten vertreten sind. Zahlreiche Reitanlagen befinden sich im Umkreis von Holzbüttgen.

Nicht zuletzt bieten Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf eine bequeme Versorgung direkt vor Ort. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch ein großes Netzwerk von Ärzten gesichert.

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:

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7616



Wohnzimmer



Badezimmer



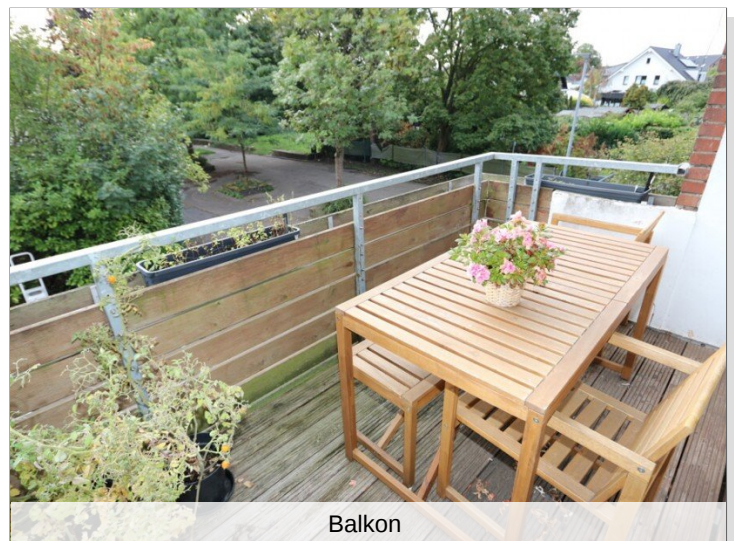
Küche



Gäste-WC



Schlafzimmer



Balkon

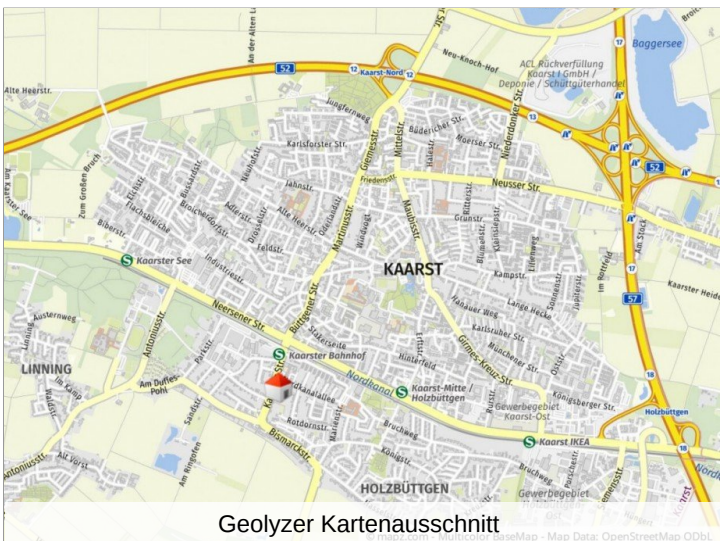
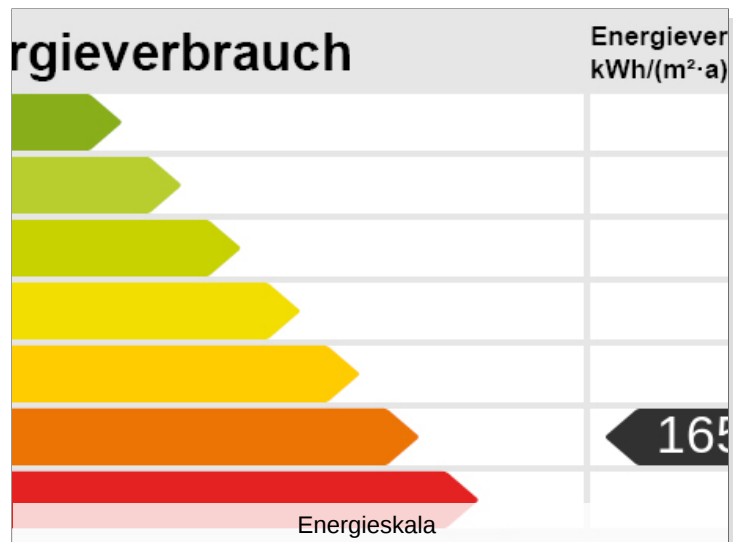
Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7616



Hausansicht



Geolyzer Kartenausschnitt

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 2,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7616



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@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:

> Maisonettewohnung
> Kaarst / Holzbüttgen
> 2,5 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7616



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.

> Maisonettewohnung
> Kaarst / Holzbüttgen
> 2,5 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7616



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