

EXPOSÉ

+ Holzbüttgen + freist. Einfamilienhaus + Bj. 1973 +
ca. 135 m² Wohnfläche + ca. 833 m² Grundstück +



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 41564 Kaarst / Holzbüttgen
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 135 m²
Nutzfläche (ca.): 75 m²
Grundstücksfläche (ca.): 833 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

VERKAUFT

> Einfamilienhaus
> Kaarst / Holzbüttgen
> 4 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7424



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41564 Kaarst / Holzbüttgen
Baujahr	1973
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	135 m ²
Nutzfläche (ca.)	75 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	833 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	232,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-07-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

+++ Diese Immobilie in Kaarst Holzbüttgen konnten wir erfolgreich verkaufen +++

Geduld zahlt sich aus - Erfolgreicher Hausverkauf in Kaarst-Holzbüttgen

Der Immobilienmarkt stellt Verkäufer aktuell vor Herausforderungen, insbesondere durch die veränderte Zinslage. Auch bei diesem freistehenden Einfamilienhaus im begehrten Edelsteinviertel in Kaarst-Holzbüttgen zeigte sich, dass Geduld eine entscheidende Rolle spielt.

Dank der ruhigen, aber dennoch zentralen Lage und des großzügigen Grundstücks war das Interesse an der Immobilie von Anfang an vorhanden. Dennoch dauerte es einige Monate, bis der passende Käufer gefunden wurde - jemand, der das volle Potenzial dieses Hauses erkennt und es nach seinen Wünschen gestalten möchte. Nach sechs Monaten war es schließlich so weit: Ein neuer Eigentümer wurde gefunden, und der Verkauf konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Wir wünschen dem Käufer alles Gute mit seiner neuen Immobilie und viel Freude beim Umbau. Dieses Haus bietet die perfekte Grundlage, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen - mit viel Platz, einem schönen Garten und einer erstklassigen Lage.

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?
THURNER + SÖHNE Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Kaarst-Holzbüttgen. Wir begleiten Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf.

Ausstattung:

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:

- + ca. 833 m² Grundstück
- + ruhige und zentrale Lage
- + Baujahr 1973
- + ca. 135 m² Wohnfläche
- + ca. 75 m² Nutzfläche
- + 5 Zimmer
- + großes Wohnzimmer mit Essbereich (ca. 46 m²)
- + Küche (ca. 11 m²)
- + 3 Schlafzimmer (ca. 12 m², ca. 13 m² und ca. 19 m²)
- + Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- + Gäste-WC
- + Terrasse und Balkon
- + voll unterkellert
- + Ölzentralheizung (2009) mit Durchlauferhitzern
- + doppelverglaste Aluminiumfenster, großteils mit Rollläden (teilweise elektrisch)

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



+ Doppelgarage

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:



Rückansicht



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



Terrasse



Wohnzimmer



Hauseingang



Essecke



Wohnzimmer

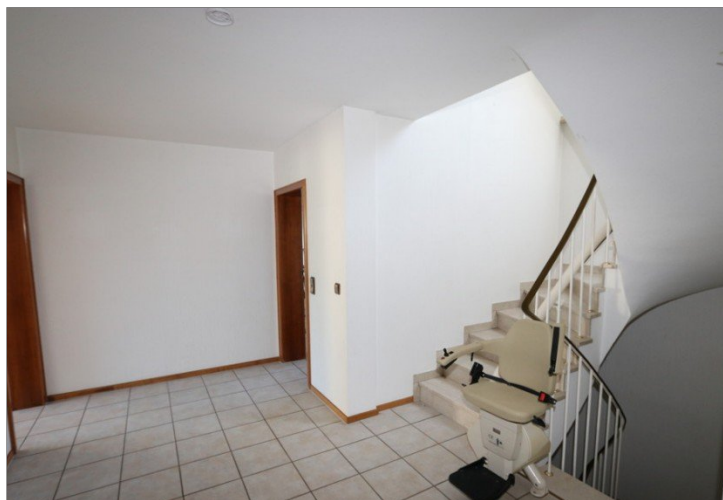


Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



Diele



Schlafzimmer II



Diele



Schlafzimmer III



Schlafzimmer I



Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



Badezimmer



Vorratskeller



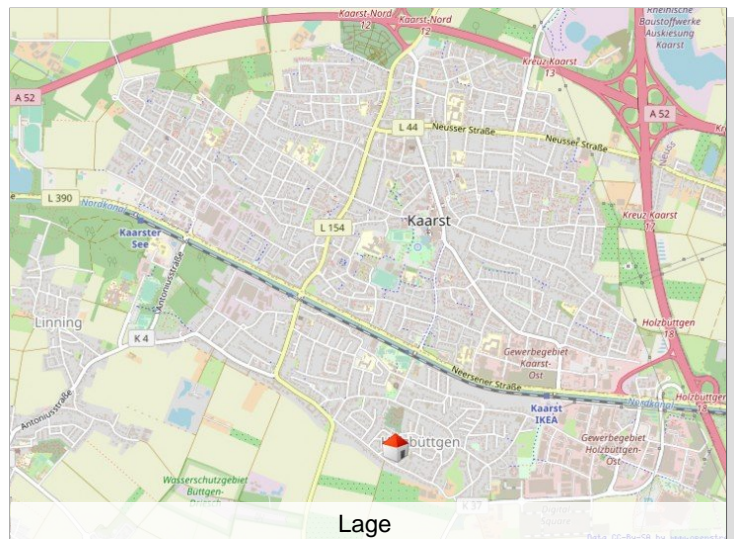
Hobbykeller



Heizung



Waschkeller



Lage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbütten
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



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.

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst / Holzbüttgen
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7424



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