THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH

EXPOSÉ

+ Kaarst - Büttgen + ca. 74 m² + Wohnung im Zweifamilienhaus + privater Gartenanteil + 2 Zimmer +



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 41564 Kaarst / Büttgen
Baujahr: 1971
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 74 m²
Nebenkosten (ca.): 225,- €
Warmmiete (ca.): 925,- €
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaltmiete € 700,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Kaarst / Büttgen
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7635



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	41564 Kaarst / Büttgen
Baujahr	1971
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	74 m²
Kaltmiete	700,- €
Nebenkosten (ca.)	225,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	925,- €
Kaution	1.400,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	158,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-31
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	01.01.2027

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Einliegerwohnung in Kaarst-Büttgen verfügt über einen separaten Hauseingang und bietet auf ca. 74 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Über die eigene Diele im Erdgeschoss gelangen Sie über eine Treppe in das eigentliche Wohnungsniveau. Hier befindet sich ein weiterer Eingangsbereich, der sich hervorragend als Homeoffice oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Von hier aus erreichen Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer, das gemütliche Schlafzimmer, die separate Küche sowie das Badezimmer. Ein Flur mit praktischem Einbauschrank und ein zusätzlicher Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die vorhandene Einbauküche kann vom Vormieter gegen eine Abstandszahlung in Höhe von 1.000,00 EUR VB übernommen werden. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein besonderes Plus ist der private Gartenanteil, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und von den Mietern nach eigenen Vorstellungen gestaltet und genutzt werden kann.

Die im Jahr 1997 ausgebaute Einliegerwohnung ist räumlich vom Haupthaus getrennt und verfügt über einen eigenen Eingang. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist.

Ein Satelliten-TV-Anschluss sowie ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet sind vorhanden.

Ein eigenes Kellerabteil oder ein privater Stellplatz stehen nicht zur Verfügung. Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Hauses.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein ruhiges und gepflegtes Zuhause mit eigenem Gartenanteil suchen.

Ausstattung:

+ Einliegerwohnung in einem Zweifamilienhaus

+ Separater Eingang zur Wohnung im Obergeschoss

+ ca. 74 m² Wohnfläche

+ ruhig gelegene Gegend mit vielen Einfamilienhäusern

+ Einliegerwohnung wurde 1997 ausgebaut

+ großzügiges Wohn-/Esszimmer

+ gemütliches Schlafzimmer

+ Küche (Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden (1.000,00 EUR VHB))

+ Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinennanschluss

+ Vorraum (Diele) im Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Kaarst / Büttgen
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7635



+ Vorraum zur Wohnung im Obergeschoss kann als Büro oder Arbeitsbereich genutzt werden

+ Abstellraum in der Wohnung

+ Einbauschrank im Flur

+ privater Gartenanteil

+ TV über Sat Anlage

+ Glasfaser Internet

+ verfügbar ab 01.01.2027

Lagebeschreibung:

Kaarst-Büttgen ist eine idyllische Gemeinde im Rhein-Kreis Neuss, Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im westlichen Teil des Kreises und grenzt an die Städte Neuss und Meerbusch sowie an die Gemeinden Korschenbroich und Jüchen.

Büttgen ist bekannt für seine ruhige und naturnahe Lage, die von vielen Grünflächen und Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Gemeinde verfügt über zahlreiche Rad- und Wanderwege, die durch Wälder und Felder führen und eine ideale Umgebung für Sport und Erholung bieten.

Kaarst-Büttgen verfügt über eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. In der Nähe befinden sich auch Schulen und Kindergärten sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Gemeinde ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und verfügt über eine S-Bahn-Station, die eine schnelle Verbindung nach Düsseldorf und Köln ermöglicht. Auch die Autobahn A57 ist nur wenige Autominuten entfernt.

Insgesamt bietet Kaarst-Büttgen eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung mit guter Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen.

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:



Wohnbereich



Essbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Kaarst / Büttgen
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7635





Schlafzimmer (aktuell als Arbeitszimmer genutzt)



Diele im OG (aktuell als Schlafzimmer genutzt)



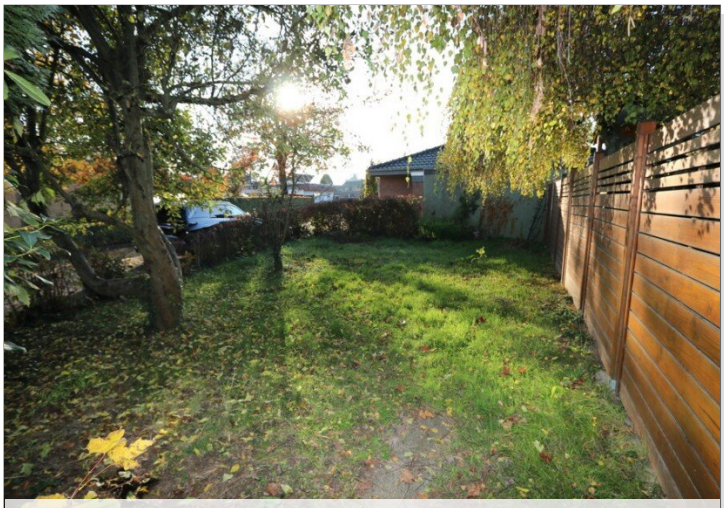
Küche



Flur



Badezimmer



Garten

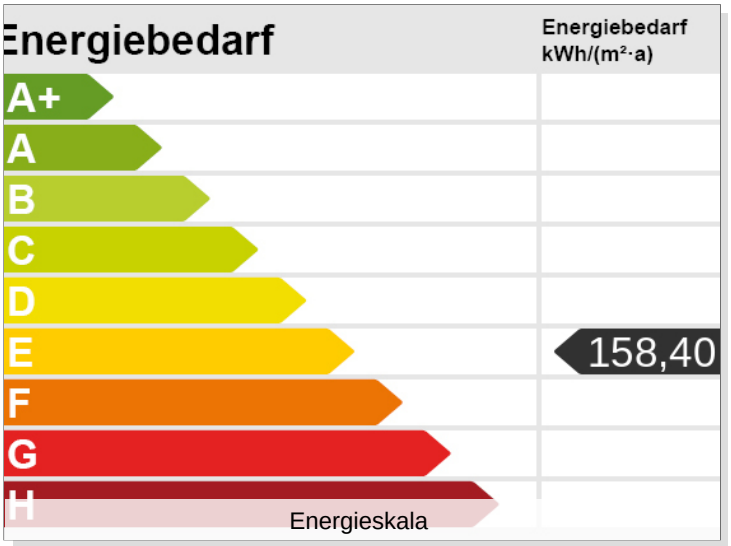
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

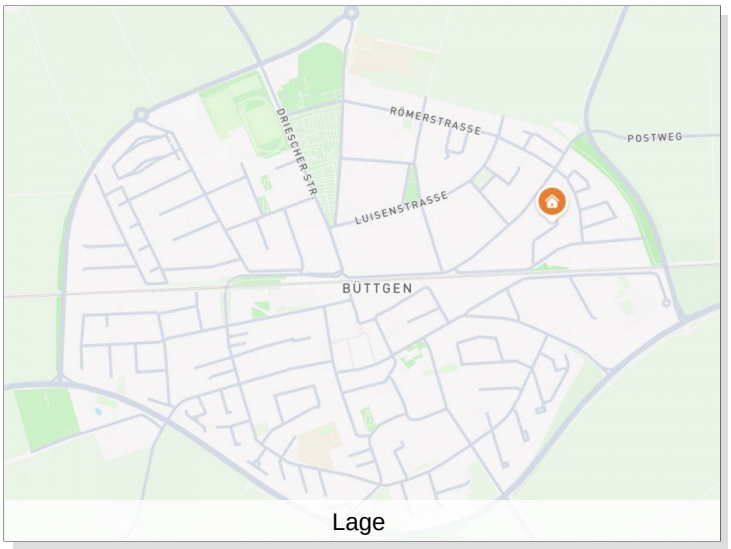
Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Kaarst / Büttgen
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7635





Energieskala



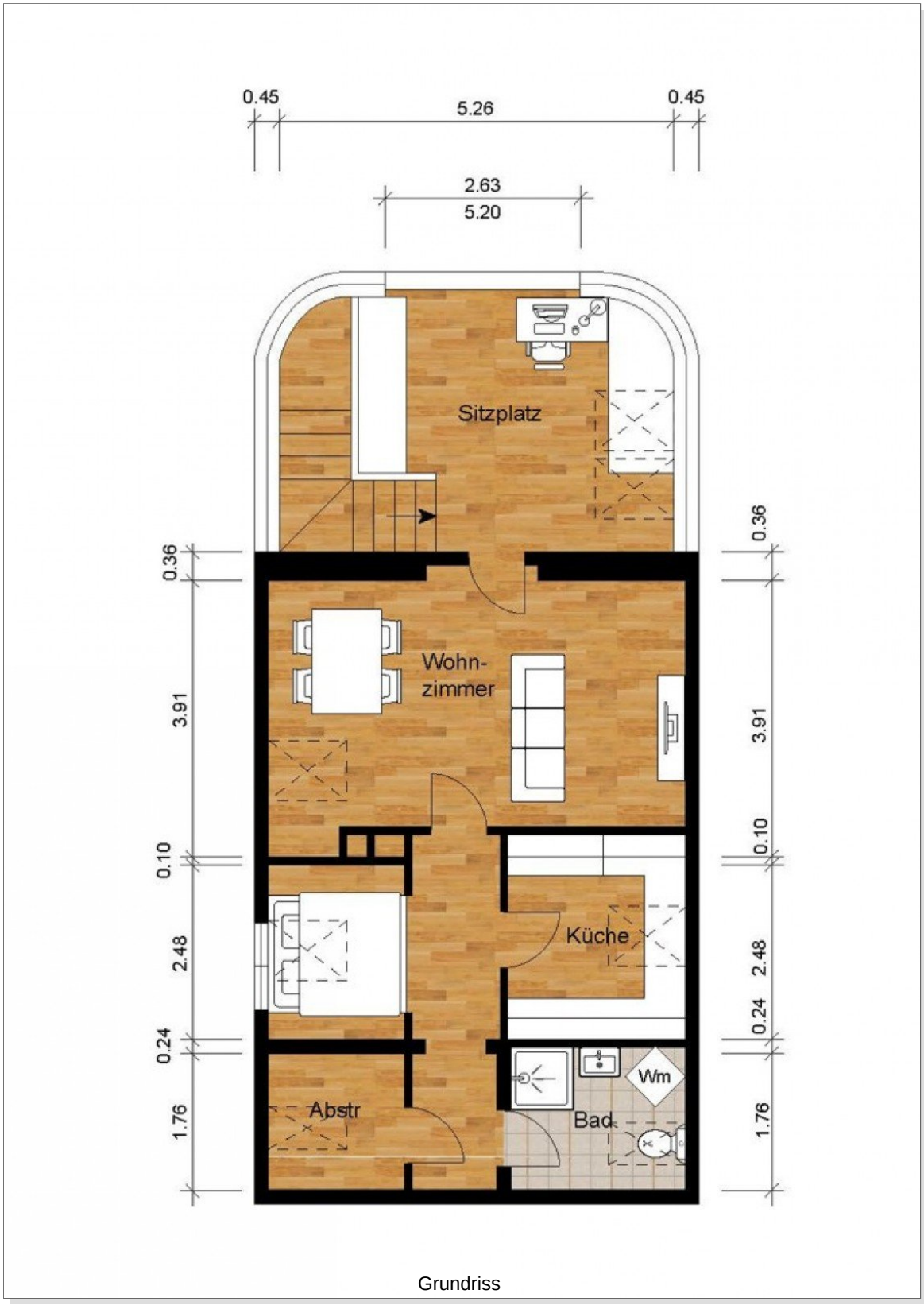
Lage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Kaarst / Büttgen
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7635





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Kaarst / Büttgen
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7635



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
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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Kaarst / Büttgen
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7635



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