

# EXPOSÉ

+ Kaarst - zentrumsnah + Ladenlokal + ca. 60 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche + ca. 30 m<sup>2</sup> Keller + 2 Stellplätze +



## ECKDATEN

Objektart: Ladenlokal  
Adresse: 41564 Kaarst  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 1  
Verkaufsfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 30 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 300,- €  
Warmmiete (ca.): 1.130,- €

**Kaltmiete  
€ 750,-**

- > Ladenlokal
- > Kaarst
- > 1 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 7579



## Objekteckdaten:

Objektart	Ladenlokal
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1980
Zimmerzahl	1
Verkaufsfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Warmmiete (ca.)	1.130,- €
Kautions	2.250,- €
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Miete 40,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	155,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-03-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1985
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	ja
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	01.07.2026

## Objektbeschreibung:

Das zur Vermietung stehende Ladenlokal befindet sich in einer gefragten 1B-Lage von Kaarst, eingebettet in ein äußerst gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus.

Die Gewerbefläche verfügt über einen stufenlosen Zugang und eine ca. 3 Meter breite Schaufensterfront, die eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie optimale Werbemöglichkeiten bietet.

Das nahegelegene Einkaufszentrum "Maubishof" ist bequem fußläufig erreichbar. Zahlreiche weitere Geschäfte in unmittelbarer Umgebung

sorgen für einen kontinuierlichen Publikumsverkehr.

Aktuell wird das Ladenlokal von einem Tierbedarfsanbieter genutzt. Die Fläche eignet sich jedoch für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten, beispielsweise als Büro für Dienstleister wie Steuerberater oder Versicherungsagenturen sowie für den Einzelhandel, etwa als Modegeschäft oder Fachgeschäft. Sie bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein WC sowie zusätzliche Abstell- und Lagerflächen befinden sich im Untergeschoss des Gebäudes. Diese sind über eine außenliegende, überdachte Treppe komfortabel erreichbar.

Direkt vor dem Ladenlokal stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die optional angemietet werden können (je 40,00 EUR monatlich).

Nettokaltmiete: 750,00 EUR  
Nebenkostenvorauszahlung: 300,00 EUR  
Stellplätze: 2 x 40,00 EUR  
Gesamtmiete netto: 1.130,00 EUR  
zzgl. gesetzlicher MwSt. (derzeit 19 %): 1.344,70 EUR brutto

Die Fläche wird vor der Übergabe weiß gestrichen und in einem unrenovierten Zustand übergeben.

Der Bodenbelag wurde vor etwa drei Jahren erneuert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Küchenzeile wird bei Bedarf kostenfrei vom Vormieter zur Verfügung gestellt.

Das Ladenlokal ist ab dem 01.07.2026 verfügbar.

## Ausstattung:

- + ca. 60 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit Schaufenster
- + Lagerfläche und WC im Kellerbereich (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- + 2 Stellplätze vor dem Gebäude
- + verfügbar ab 01.07.2026

Kaltmiete 750,00 EUR  
Nebenkosten ca. 300,00 EUR  
2 Stellplätze à 40,00 EUR  
Netto-Gesamtmiete = 1.130,00 EUR  
(Zuzüglich 19 % MwSt. = 1.344,70 EUR)

## Lagebeschreibung:

Die Gewerbefläche liegt in einer zentralen Lage in 41564 Kaarst.

# Eckdaten

- > Ladenlokal
- > Kaarst
- > 1 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 7579



Die Stadt Kaarst gehört zum Rhein-Kreis Neuss und gilt im Einzugsgebiet der Stadt Düsseldorf als eine der beliebtesten Wohnlagen.

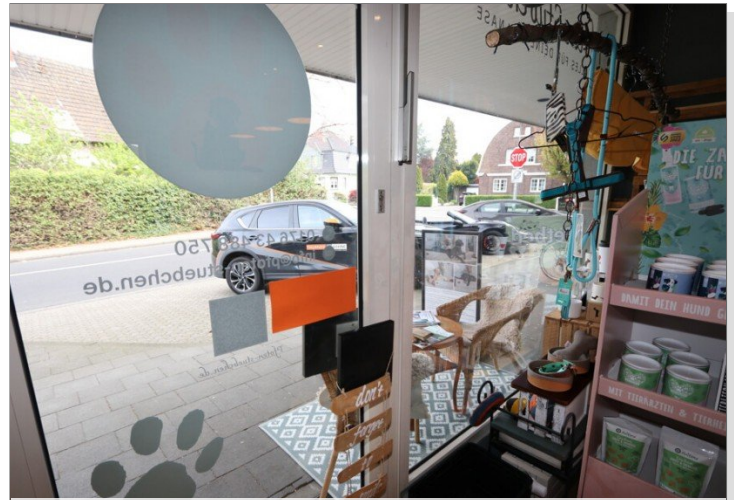
Die Stadt Kaarst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie alle erforderlichen Dienstleistungsunternehmen haben sich in und um das moderne Stadtzentrum rund um den Kaarster Stadtpark angesiedelt.

Kaarst verfügt durch die Anbindungen an die Autobahnen A 52 (Roermond-Düsseldorf) und A 57 (Köln-Krefeld) zudem über eine optimale Erreichbarkeit. Der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände sind in ca. 20 Minuten, der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 45 Minuten erreichbar. Die Gewerbefläche liegt in einer zentralen Lage in Kaarst.

## 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.

## Objektbilder:



Schaufenster



Ladenlokal



Ladenlokal mit Parkplätzen



Ladenlokal

# Eckdaten

- > Ladenlokal
- > Kaarst
- > 1 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 7579



Ladenlokal



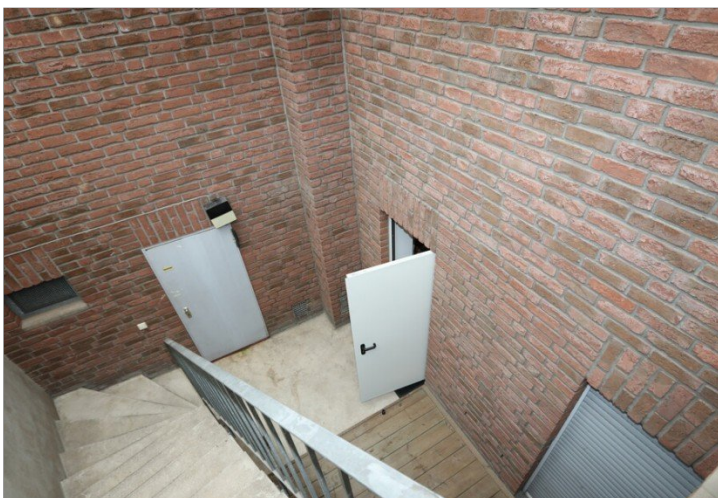
Lagerfläche im Keller



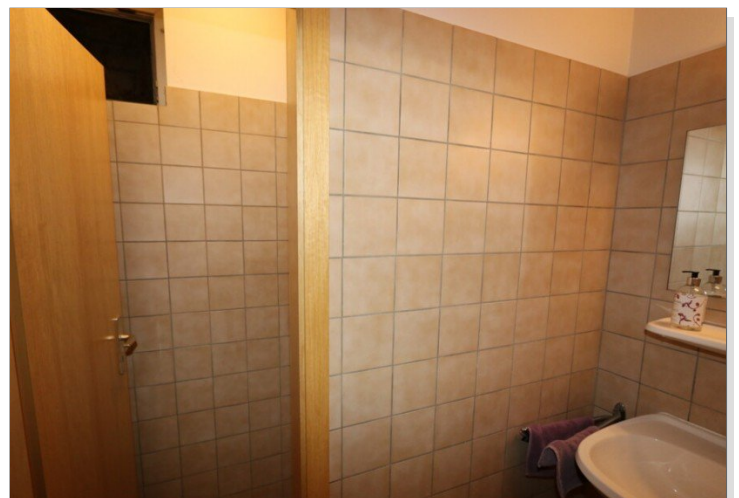
Ladenlokal



Küchenzeile im Keller



Überdachter Zugang zum Keller

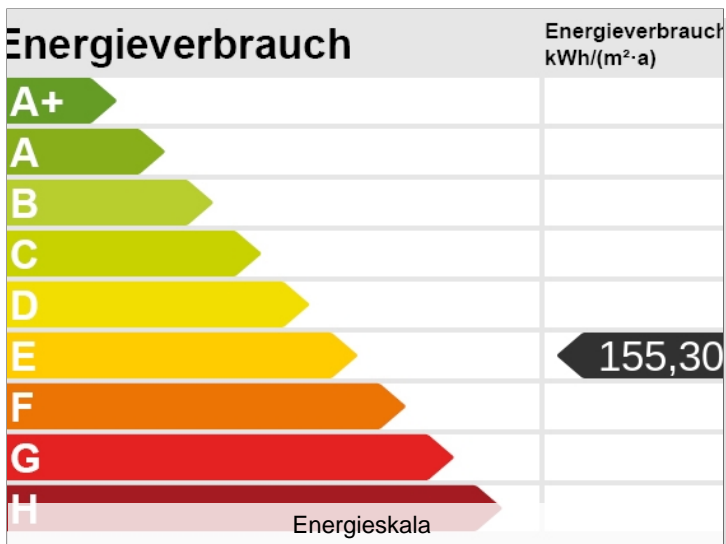


WC im Keller

# Eckdaten

- > Ladenlokal
- > Kaarst
- > 1 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 7579





> Ladenlokal

> Kaarst

> 1 Zimmer

> 60 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 7579



## 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.

> Ladenlokal

> Kaarst

> 1 Zimmer

> 60 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 7579



## 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