

# EXPOSÉ

+ Kaarst + 2-Zimmer-Wohnung + ca. 69 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche + 1. OG + Tiefgaragenstellplatz +



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 41564 Kaarst / Broicherdorf  
Baujahr: 1972  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 69 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 5 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 200,- €  
Warmmiete (ca.): 1.028,- €  
Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete**  
**€ 828,-**

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7573



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41564 Kaarst / Broicherdorf
Baujahr	1972
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	828,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Warmmiete (ca.)	1.028,- €
Kautions	2.484,- €
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	120 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2032-04-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
bezugsfrei ab	01.04.2026

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in gefragter Wohnlage im Westen von Kaarst. Sie liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und bietet ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer praktischen Raumaufteilung. Die Lage überzeugt zudem durch die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Feldern und Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren im Grünen einladen.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem sonnigen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die separate Küche verfügt ebenfalls über einen kleinen Balkon und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchengestaltung (eine Einbauküche ist nicht vorhanden).

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme und ruhige Rückzugsmöglichkeit für erholsame Nächte.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In Ergänzung gibt es ein separates WC, was zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum. Zudem sorgt ein Aufzug im Gebäude für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der für monatlich 50,00 EUR angemietet werden kann.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und gleichzeitigem Zugang zur Natur schätzen.

Die Lage der Wohnung ist sehr ruhig. Direkt neben dem Hochhaus befinden sich ein Wald und ein Feld, die sich perfekt für entspannte Spaziergänge eignen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten - ca. 12 Gehminuten entfernt - und öffentliche Verkehrsmittel sind ausreichend in der Nähe - Bushaltestelle Bussardstr. ca. 180 Meter, Regiobahnhaltestelle Kaarster See ca. 15 Gehminuten - vorhanden.

## Ausstattung:

- + 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon
- + 1. Obergeschoss
- + Aufzug (2025 erneuert)
- + Baujahr 1972
- + ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- + separate Küche (ohne Einbauküche)
- + 1 Schlafzimmer
- + 1 Badezimmer (mit Fenster, Waschmaschinenanschluss, Badewanne, ohne WC)
- + 1 WC
- + Kellerraum
- + Tiefgaragenstellplatz (+ 50,00 EUR)
- + Fenster und Balkontüren im Wohnzimmer und Küche wurden 2025 erneuert

## Lagebeschreibung:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7573



Kaarst ist im gesamten Kreisgebiet bekannt für seine großzügigen Grünflächen. 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 über ein sehr gutes Angebot an Kindertageseinrichtungen und Schulen. An allen Kaarster Grundschulen werden die Kinderbetreuung sowie der Offene Ganzttag angeboten. Darüber hinaus gibt es vier weiterführende Schulen einschl. einer Gesamtschule und zwei Förderschulen.

Das Naherholungsgebiet Kaarster See nebst Badesee und Segelclub, das städtische Hallenbad sowie eine Vielzahl von Sportangeboten der SG Kaarst bieten Ihnen ein umfangreiches Freizeitangebot. Die umliegenden Felder und Naherholungsgebiete laden zu ausgiebigen Fahrradtouren und Wanderungen ein.

Über die Regiobahnverbindung sowie diverse Schnellbusverbindungen nach Neuss und Düsseldorf erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie die umliegenden Städte in wenigen Minuten.

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.

## 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:



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7573



WC



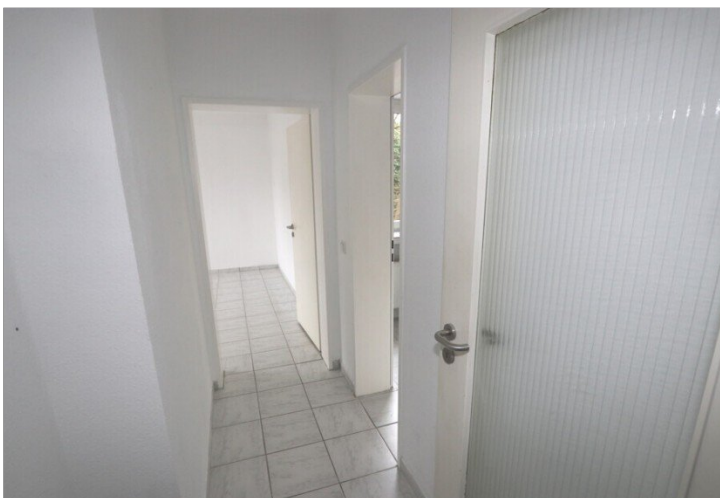
Balkon



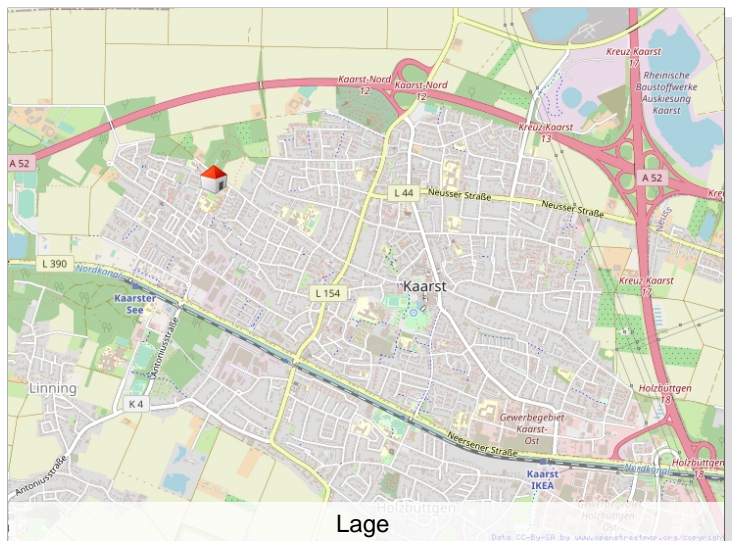
Diele



Aussenansicht



Flur

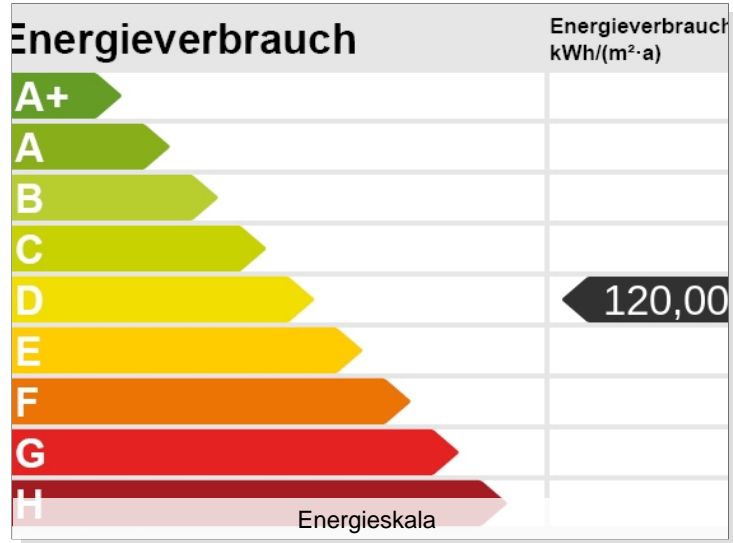


Lage

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7573



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7573



Etagenwohnung



- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7573



## 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.

> Etagenwohnung

> Kaarst / Broicherdorf

> 2 Zimmer

> 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7573



## 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