

EXPOSÉ

+ Kaarst + 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung + ca. 90 m² Wohnfläche + Garten + inkl. Einbauküche +



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 41564 Kaarst
Baujahr: 1973
Letzte Modernisierung: 1991
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 90,40 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Warmmiete (ca.): 1.275,- €

**Kaltmiete
€ 975,-**

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 90,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7632



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1973
Letzte Modernisierung	1991
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	90,40 m²
Nutzfläche (ca.)	10 m²
Kaltmiete	975,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.275,- €
Kaution	2.925,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	95,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wertklasse	C
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	01.01.2027

Objektbeschreibung:

Diese großzügige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Kaarst und bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche ein angenehmes Zuhause für Paare oder kleine Familien. Das Mehrfamilienhaus wurde 1973 errichtet. Einkaufsmöglichkeiten und

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Das geräumige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den nach Süden ausgerichteten Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Raumaufteilung bietet damit vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Die separate Küche ist mit einer hellen Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet und bietet Platz für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche, die einen komfortablen Einstieg ermöglicht.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie eine Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Elektrische Rollläden ergänzen die Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Einige Möbel des aktuellen Mieters können bei Interesse übernommen werden.

Die Wohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einem eigenen Garten und einer praktischen Raumaufteilung. Sie eignet sich besonders für Paare oder kleine Familien, die eine zentrale Lage und zugleich einen privaten Außenbereich schätzen.

Die Wohnung ist ab dem 01.01.2027 verfügbar.

Ausstattung:

- + 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung
- + ca. 90 m² Wohnfläche
- + Garten (Südausrichtung) mit Gartenhaus für Gartengeräte
- + Mehrfamilienhaus
- + Baujahr 1973
- + sehr zentrale Lage
- + Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum Garten
- + Küche (Einbauküche vorhanden - ca. 5 Jahre alt)
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit ebenerdiger Dusche

> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 90,40 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7632



- + privater Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- + gemeinschaftliche Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner

+ Gas-Zentralheizung

+ elektrische Rollläden

+ Kaltmiete: 975,00 EUR

+ Nebenkosten: 300,00 EUR (inkl. Gebäudereinigung, Hausmeisterservice und Winterdienst)

+ Warmmiete : 1.275,00 EUR

+ Verfügbar ab: 01.01.2027

Lagebeschreibung:

Kaarst besticht durch seine vielfältigen Grünflächen und familienfreundlichen Angebote, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Unterstützt wird dies durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Das moderne Stadtzentrum verfügt über eine große Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen, die bequem erreichbar sind. Für Freizeitaktivitäten stehen der Kaarster See sowie zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem ist die Stadt hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen angebunden, wodurch Düsseldorf und andere umliegende Städte problemlos erreicht werden können.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Lage, direkt neben einem Feld und einem Wald. Das Stadtzentrum ist fußläufig in nur 15 Minuten erreichbar, und auch eine Bushaltestelle sowie die Autobahnauffahrt sind in wenigen Minuten zu erreichen. Durch die optimale Anbindung an die Autobahnen A52 und A57 sind das Ruhrgebiet, die Niederlande, der Flughafen Düsseldorf sowie das Messegelände schnell erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn liegt ebenfalls verkehrsgünstig in etwa 45 Minuten Entfernung.

Insgesamt bietet Kaarst eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung, was die Stadt zu einem attraktiven Wohnort macht.

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.

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,
im Einklang mit unserer Vertragsvereinbarung mit dem

Eigentümer/Vermieter möchten wir höflich darum bitten, dass Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten über das beigefügte Kontaktformular bereitstellen, bevor wir Besichtigungstermine festlegen können. Wir möchten höflich darauf hinweisen, dass wir momentan telefonische Anfragen aus organisatorischen Gründen nicht priorisieren können. Wir bitten um Verständnis und empfehlen die Kommunikation über schriftliche Wege, um effizient auf Ihre Anliegen eingehen zu können.

Sobald wir Ihre Kontaktanfrage erhalten, werden wir Ihnen umgehend das Exposé sowie die exakte Adresse der Immobilie per E-Mail übermitteln. Die Auswahl der Interessenten für Besichtigungstermine erfolgt auf Basis der von Ihnen freiwillig zur Verfügung gestellten Informationen, welche der Eigentümer der Immobilie berücksichtigt. Sie können uns gerne eine kurze Selbstbeschreibung sowie Terminvorschläge für Besichtigungen zukommen lassen.

Wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass telefonische Terminvereinbarungen aufgrund organisatorischer Gegebenheiten bedauerlicherweise verzögert bearbeitet werden können. Sollten Sie zusätzliche Fragen zur Immobilie haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, nachdem Sie das Exposé erhalten haben.

Wir möchten Sie daher darum bitten, stets das beigefügte Kontaktformular zu nutzen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Anmietung der Immobilie für Sie provisionsfrei ist, da der Eigentümer die Provision übernimmt. Wenn Sie auch in Zukunft über unsere Immobilienangebote zum Kauf uns zur Vermietung informiert werden möchten, folgen Sie uns gerne bei Facebook oder Instagram oder legen Sie einen Suchauftrag an und erhalten Sie neue Immobilienangebote kostenlos und unverbindlich per Mail.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektbilder:



Terrasse mit Garten

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 90,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7632



Schlafzimmer I



Badezimmer



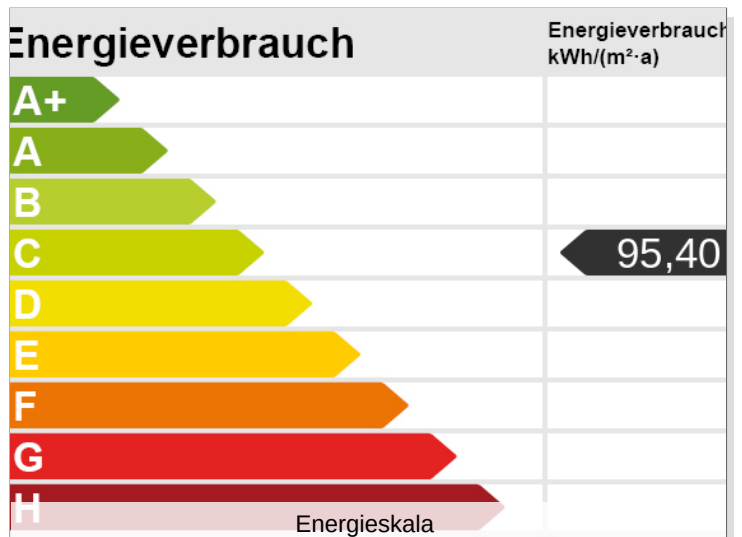
Schlafzimmer II



Diele



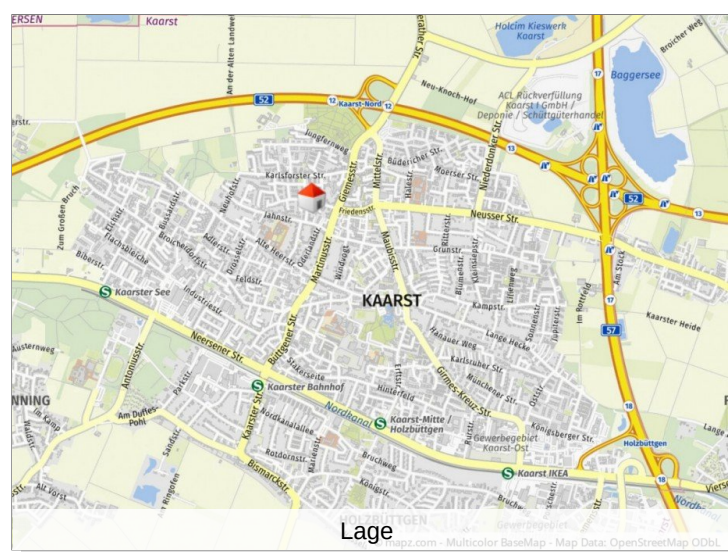
Küche



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 90,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7632



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 90,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7632



Erdgeschosswohnung

Eckdaten

> Kaarst

> Objektnummer: 7632

**Firmendaten:**

Telefon: 00492131604020

Tel 02131- 60 40 20

Internet: www.thurnerimmobilien.de
E-Mail: [kontakt\(at\)thurnerimmobilien.de](mailto: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:

> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 90,40 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7632



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.

> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 90,40 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7632



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

Gewerbelaubnis 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