THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH

EXPOSÉ

+ Kaarst + 3-Zimmerwohnung + ca. 90 m² Wohnfläche + Balkon + 4. OG + Aufzug + TG-Stellplatz +

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 41564 Kaarst / Broicherdorf

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 90 m²

Etage: 4

Anzahl Stellplätze: 1

Tiefgarage: Anzahl 1

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis € 248.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Broicherdorf
> 3 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7623

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41564 Kaarst / Broicherdorf
Baujahr	1973
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	90 m²
Kaufpreis	248.000,- €
Etage	4
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	168,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-11-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	2,98 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer können wir Besichtigungstermine erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das untenstehende oder nebenstehende Kontaktformular vereinbaren.

Nach Eingang Ihrer schriftlichen Kontaktanfrage senden wir Ihnen umgehend das Exposé und die genaue Anschrift der Immobilie per E-Mail zu.

Bitte teilen Sie uns anschließend Ihre Terminvorschläge für eine Besichtigung per E-Mail mit.

Aus organisatorischen Gründen können Besichtigungstermine nur schriftlich und nicht telefonisch vereinbart werden.

++++++++++++++++++

Diese gepflegte Etagenwohnung im beliebten Wohnpark Broicherdorf in Kaarst bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche ein durchdachtes und komfortables Grundrisskonzept. Ob für Familien oder Paare - die 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1973 erbauten Mehrfamilienhauses erfüllt vielfältige Wohnansprüche und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Ein zentrales Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Küche schließt direkt an, bietet Platz für einen Essbereich und gewährt Zugang zum Balkon für erholsame Momente im Freien.

Die Raumaufteilung umfasst zudem zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer aus dem Baujahr 1973 - eines ausgestattet mit einer Badewanne, das andere mit einer praktischen Dusche. Die Fenster doppelverglasten Kunststofffenster im Wohnzimmer wurden 2000 erneuert. Die Fenster in den Schlafzimmer wurden 2023 ausgetauscht und sind mit elektrischen Rollläden versehen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasheizung.

Als besonderes Extra bietet der Wohnpark Broicherdorf allen Bewohnern die Nutzung des hauseigenen Schwimmbads - ideal für Sport und Erholung direkt im Gebäude.

Ergänzt wird dieses attraktive Immobilienangebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der für ein komfortables und sicheres Parken sorgt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 654,00 EUR (inkl. Tiefgaragenstellplatz). Eine Rücklagenzuführung von 95,00 EUR ist hierin enthalten.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug zum 31.12.2025 rund ca. 2.150.000,00 EUR, wovon rechnerisch etwa 10.200,00 EUR auf die Wohnung entfallen - ein solides Polster für zukünftige Maßnahmen.

Die Lage im Wohnpark Broicherdorf verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur. Die ruhige und gleichzeitig gut angebundene Lage im Wohnpark Broicherdorf macht dieses Objekt zu einem idealen neuen Zuhause für Paare oder Familien.

Ausstattung:

+ Wohnpark Broicherdorf

+ 3-Zimmerwohnung
+ ca. 90 m² Wohnfläche
+ 4. Obergeschoss
+ Aufzug

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Broicherdorf
> 3 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7623

+ Baujahr 1973

+ Tiefgaragenstellplatz

+ Wohnzimmer mit großer Fensterfront
+ Küche mit Essbereich und Zugang zum Balkon
+ 2 Schlafzimmer
+ 1 Badezimmer mit Badewanne (1973)
+ 1 Badezimmer mit Dusche (2000)
+ Balkon

+ Kellerraum

+ Nutzung des hauseigenen Schwimmbads

+ Gasheizung
+ doppelverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

Lagebeschreibung:

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 Ganztag 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:

Wohnzimmer

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Broicherdorf
> 3 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7623

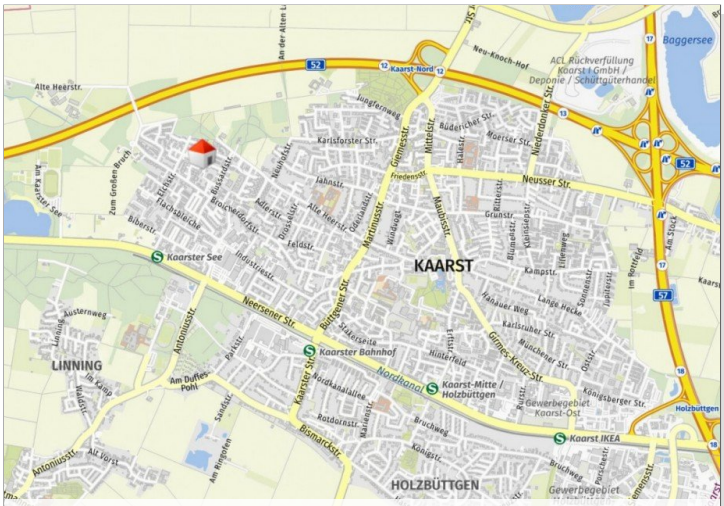
Schlafzimmer I

Dusch-Bad

Schlafzimmer II

Balkon

Wannen-Bad



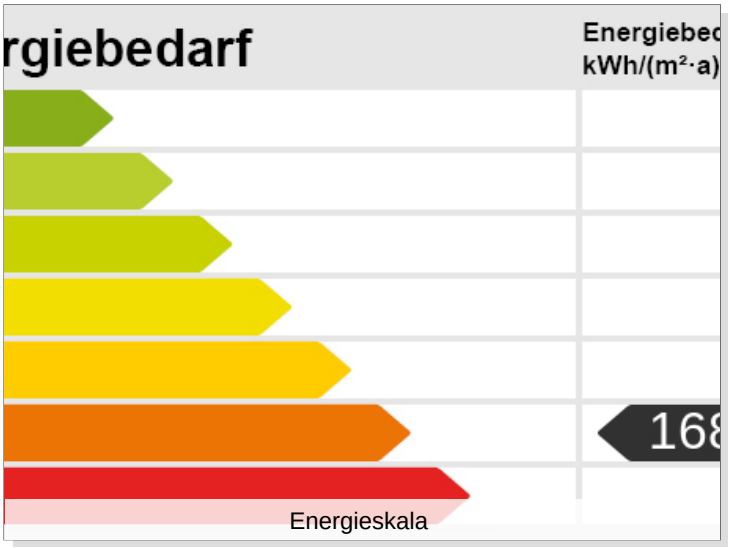
Geolyzer Kartenausschnitt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Broicherdorf
> 3 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7623



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Broicherdorf
> 3 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7623

Etagenwohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kaarst / Broicherdorf
> 3 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7623

Ansprechpartner:

Herr Jonas Thurner

Telefon: 00492131604020
Mobil: 004915254674424
E-Mail: jonas@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

> Etagenwohnung
> Kaarst / Broicherdorf
> 3 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7623

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