

# EXPOSÉ

+ Kaarst + 4-Zimmer-Wohnung + Dachgeschoss +  
ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Schlafzimmer + Balkon +



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 41564 Kaarst  
Baujahr: 1969  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 89 m<sup>2</sup>  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: ELEKTRO  
Endenergiebedarf: 153,50 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)  
Energieausweis gültig bis: 2036-03-27

**Kaufpreis**  
**€ 232.000,-**

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

- > 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7575



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1969
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	89 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	232.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	153,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Elektro
bezugsfrei ab	01.10.2026
Provision für Käufer	3,57 % 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 attraktive Etagenwohnung in Kaarst befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien-Haus aus dem Jahr 1969 und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> sowie einem durchdachten und funktionalen Grundriss. Die Wohnung bietet ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine solide Immobilie in ruhiger Wohnlage suchen.

Der großzügige Wohnbereich mit ca. 23 m<sup>2</sup> bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft durch seine helle Gestaltung eine einladende Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> und ca. 12 m<sup>2</sup> sowie ein separates Esszimmer, das direkt an die Küche angrenzt und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Neben der Küche befindet sich zudem eine praktische Abstellkammer.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2016 modernisiert und präsentiert sich mit bodentiefer Dusche in einem zeitgemäßen Zustand. Ein Balkon erweitert den Wohnkomfort zusätzlich und lädt zum Entspannen im Freien ein. Praktischen Stauraum bietet zudem ein eigener Kellerraum mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Nachtstromspeicherheizung.

Die Immobilie verfügt über doppelverglaste Kunststoffenster. Das Wohnzimmerfenster wurde erst im Jahr 2023 erneuert, die Fenster in der Küche und dem Essbereich in 2009 sowie die Dachflächenfenster in den Schlafzimmern in 2011.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 273,12 EUR inklusive einer Rücklagenzuführung von 115,70 EUR. Die Gesamtstromkosten einschließlich Heizung wurden zuletzt mit ca. 250,00 EUR monatlich kalkuliert.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug zum 31.12.2024 rund 22.000,00 EUR, wovon rechnerisch etwa 6.000,00 EUR auf die Wohnung entfallen - ein solides Polster für zukünftige Maßnahmen.

Insgesamt präsentiert sich diese gepflegte Eigentumswohnung als attraktives Kaufobjekt in gefragter Lage von Kaarst mit solider Ausstattung und vielseitigem Nutzungspotenzial.

## Ausstattung:

- + Baujahr 1969
- + ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 4 Zimmer
- + 6-Parteien-Haus
- + großes Wohnzimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- + 2 Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> und ca. 12 m<sup>2</sup>)

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

- > 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7575



- + Küche mit angrenzendem Esszimmer
- + Badezimmer mit Bodentiefer Dusche (2016)
- + Abstellkammer

+ Balkon

+ Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)

+ Nachtstromspeicherheizung

+ doppelverglaste Kunststoffenster (Wohnzimmer: 2023, Küche und Esszimmer: 2009, Schlafzimmer: 2011)

## 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 Ganztags angeboten. Darüber hinaus gibt es vier weiterführende Schulen einschl. einer Gesamtschule und zwei Förderschulen.

Das Naherholungsgebiet Kaarster See nebst Badeseesee 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:



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

- > 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7575



Küche



Badezimmer



Esszimmer



Diele



Badezimmer



Balkon

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

- > 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7575



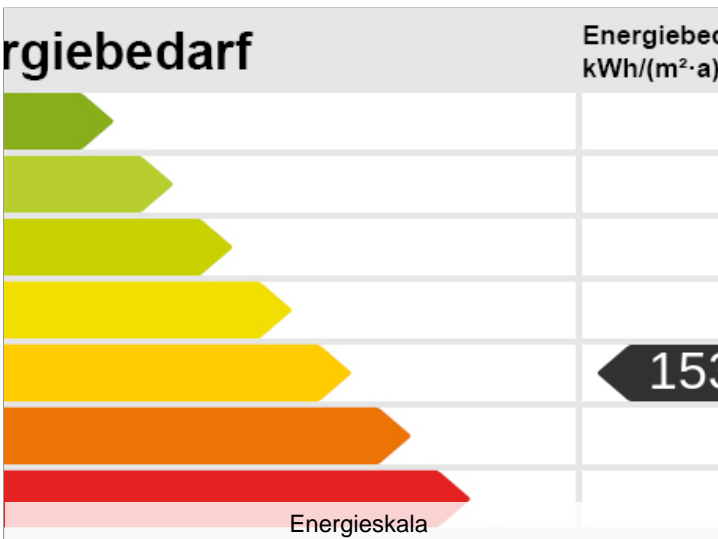
Blick vom Balkon



Lage



Ansicht



Energieskala



> Etagenwohnung

> Kaarst

> 4 Zimmer

> 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7575



## 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

> 4 Zimmer

> 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7575



## 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

Gewerbeurlaubnis 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