

# EXPOSÉ

+ Kaarst + Doppelhaushälfte + Baujahr 1969+ ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 447 m<sup>2</sup> Grundstück + Garage +



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 41564 Kaarst / Broicherdorf  
Baujahr: 1969  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 107 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 9 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 447 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 423.000,-**

- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	41564 Kaarst / Broicherdorf
Baujahr	1969
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	107 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	9 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	447 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	423.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	249,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	2,38 % 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.

+++++

Zum Verkauf steht eine gepflegte, nicht unterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968 in einer äußerst ruhigen Wohnlage im Westen von Kaarst. Das Haus befindet sich auf einem ca. 319 m<sup>2</sup> großen Grundstück (insgesamt ca. 447 m<sup>2</sup> inklusive Garagenanteil und Zuwegung) und bietet eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Nutzfläche von ca. 9 m<sup>2</sup>.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage in einem nahegelegenen Garagenhof zur Verfügung.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem besonderen Wohnambiente: Das großzügige Wohnzimmer (ca. 29 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Essbereich (ca. 13 m<sup>2</sup>) beeindruckt durch seine Helligkeit und eine außergewöhnliche Deckenhöhe von bis zu ca. 5,20 Metern. Die offene Gestaltung mit Galerie im Obergeschoss verleiht dem Raum ein luftiges, repräsentatives Flair. Ein integrierter Kamin sowie hochwertiger Parkettboden unterstreichen die behagliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der zusätzlichen Raum für entspannte Stunden bietet.

Ein Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>, die Küche und der Hauswirtschaftsraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Über die offene Treppe im Wohnbereich erreichen Sie die Galerie im Obergeschoss, die den Charakter des Hauses eindrucksvoll fortführt. Hier stehen ein weiteres Kinderzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Balkon, ein Kinderzimmer (ca. 9 m<sup>2</sup>) sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre besondere Architektur, das großzügige Raumgefühl und die ruhige Lage. Sie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause mit individuellem Charakter in attraktiver Umgebung suchen.

## Ausstattung:

+ Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

+ Baujahr 1969

+ ca. 319 m<sup>2</sup> Grundstück (zzgl. ca. 47 m<sup>2</sup> Garagen Grundstück und ca. 81

- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576



m<sup>2</sup> Zuwegung)

+ ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 9 m<sup>2</sup> Nutzfläche

+ Garage im Garagenhof (ca. 60 m entfernt)

+ sehr ruhige Lage

+ 4 Zimmer

+ Wohnzimmer (ca. 29 m<sup>2</sup>) mit Wintergarten  
mit Essbereich (ca. 13 m<sup>2</sup>)

+ 3 Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>, ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 9 m<sup>2</sup>)

+ Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>)

+ Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss

+ Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss

+ Hauswirtschaftsraum (KEIN KELLER)

+ Gasheizung (2014)

+ doppelverglaste Kunststofffenster (2000) teilweise mit Rollläden und elektronischer Steuerung

## Lagebeschreibung:

Kaarst ist im gesamten Kreisgebiet für seine großzügigen Grünflächen bekannt und zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Von diesem Objekt aus erreichen Sie in nur etwa 10 Gehminuten ein Einkaufszentrum mit vielfältigem Angebot: darunter ein Aldi-Markt, Bäckereien, eine Apotheke, ein großer Edeka-Markt, eine Postfiliale, ein Blumenladen, ein Friseur, ein Baumarkt sowie zwei Möbelgeschäfte. Darüber hinaus haben sich zahlreiche weitere Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen im modernen Stadtzentrum rund um den Kaarster Stadtpark angesiedelt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich drei Kindertageseinrichtungen, die in etwa 2, 6 und 8 Minuten fußläufig erreichbar sind. Die nächstgelegene Grundschule sowie weiterführende Schulen liegen etwa 15 bis 20 Minuten entfernt. An allen Kaarster Grundschulen werden sowohl eine verlässliche Kinderbetreuung als auch der offene Ganztags angeboten. Ergänzend dazu gibt es ein breites Bildungsangebot mit weiteren Schulen, darunter eine Gesamtschule sowie zwei Förderschulen.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls sehr gut: Zwei Arztpraxen, mehrere Zahnärzte, ein Kieferorthopäde sowie eine ergotherapeutische Praxis befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Das nahegelegene Naherholungsgebiet Kaarster See mit Badeseesee und

Segelclub erreichen Sie in rund 10 Minuten zu Fuß. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das städtische Hallenbad sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten, die von der SG Kaarst angeboten werden. Die umliegenden Felder und Grünflächen laden zudem zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist durch die Regiobahn (S-Bahn-Haltestelle ca. 8 Minuten entfernt) sowie mehrere Schnellbusverbindungen nach Neuss und Düsseldorf (Haltestellen in 2 und 6 Minuten erreichbar) gewährleistet. So gelangen Sie in kurzer Zeit in die Düsseldorfer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie in die umliegenden Städte.

Darüber hinaus bietet Kaarst durch die Nähe zu den Autobahnen A 52 (Roermond-Düsseldorf) und A 57 (Köln-Krefeld) eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der Flughafen Düsseldorf und das Messegelände sind in etwa 20 Minuten erreichbar, der Flughafen Köln/Bonn in rund 45 Minuten.

## 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:

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576



Wohnzimmer mit Galerie



Küche



Wohnzimmer



Essbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer EG

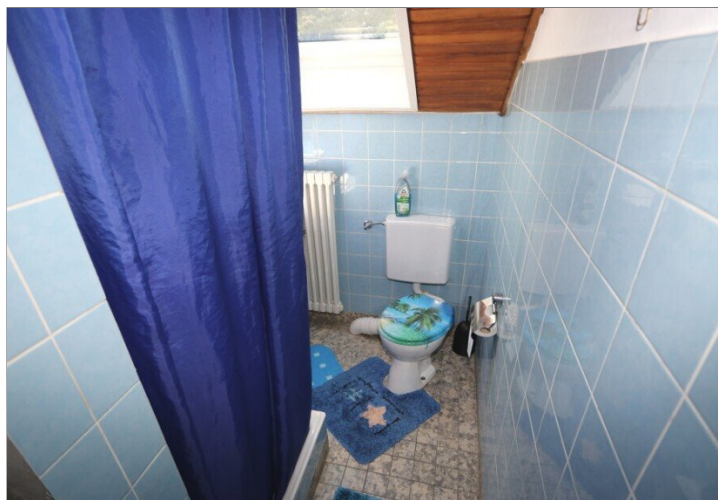
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576



Badezimmer EG



Badezimmer DG



Schlafzimmer I DG



Wintergarten



Schlafzimmer II DG

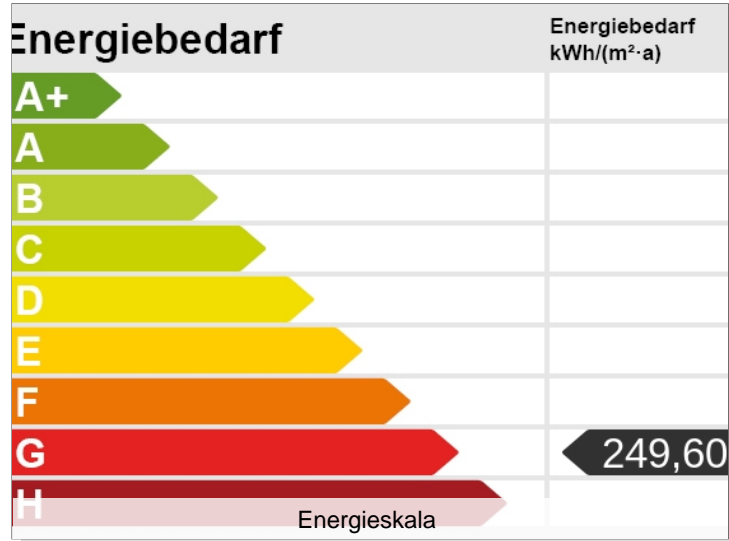


Garten

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

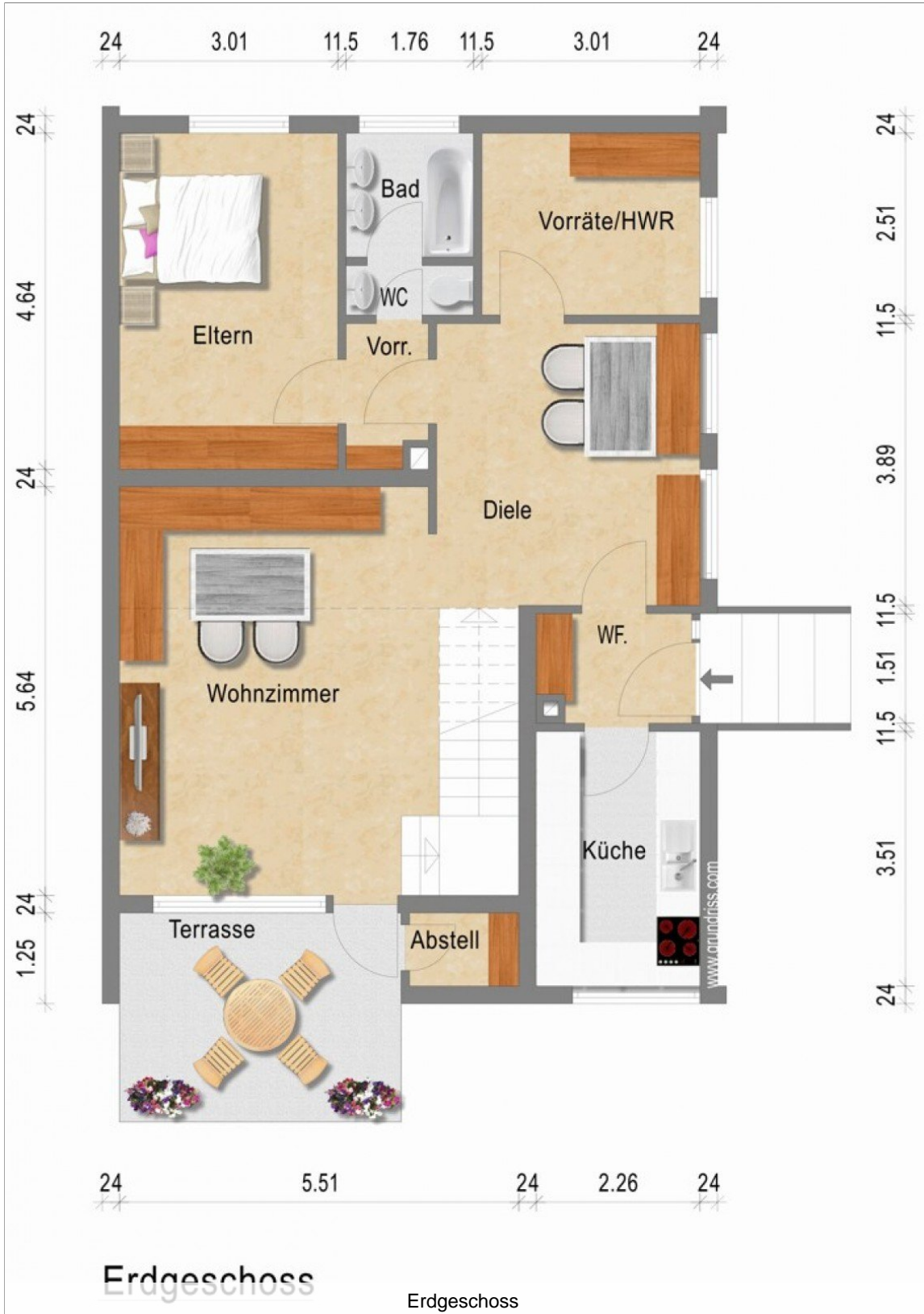
- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576





- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576



## 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.

- > Doppelhaushälfte
- > Kaarst / Broicherdorf
- > 4 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7576



## 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