

EXPOSÉ

+ Kaarst + Einfamilienhaus + ca. 150 m² Wohnfläche
+ 3 Schlafzimmer + Garage + ab 1. Nov. 2026 +



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus
Adresse: 41564 Kaarst
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Nutzfläche (ca.): 75 m²
Grundstücksfläche (ca.): 271 m²
Nebenkosten (ca.): 280,- €
Warmmiete (ca.): 2.080,- €

Kaltmiete
€ 1.800,-

> Reihenendhaus

> Kaarst

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7607



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1975
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Nutzfläche (ca.)	75 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	271 m ²
Kaltmiete	1.800,- €
Nebenkosten (ca.)	280,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	2.080,- €
Kaution	5.400,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	199,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	1. November 2026

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Reihenendhaus in ruhiger Sackgassenlage von Kaarst bietet auf ca. 150 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 75 m² teilweise hochwertig ausgebauter Nutzfläche im Kellergeschoss viel Platz für die ganze Familie. Das im Jahr 1975 errichtete Haus überzeugt durch

großzügige Räume, einen gut durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt des Hauses. Der Essbereich ist harmonisch in das Wohnzimmer integriert. Eine große Durchreiche zur Küche schafft eine offene Verbindung zwischen den Bereichen und lässt den gesamten Wohn- und Essbereich besonders großzügig und einladend wirken.

Die vorhandene Einbauküche bietet neben ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche auch Platz für einen Esstisch. Von der Diele aus sind sowohl die Küche als auch das Gäste-WC bequem erreichbar. An die Diele schließt der Flur an, von dem aus das Wohnzimmer und die Treppe zum Obergeschoss erschlossen werden. Die Böden im Erdgeschoss sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien bieten. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen praktischen Ankleidebereich, ein Bad en Suite mit Eckbadewanne sowie einen direkten Zugang zum Balkon. Die beiden weiteren Schlafzimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eines der beiden Zimmer bietet ebenfalls Zugang zu einem zweiten Balkon. Ein separates Duschbad ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. In den Wohn- und Schlafräumen wurde Laminat verlegt, die Bäder sind gefliest.

Auch das Kellergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Hobby- bzw. Partykeller mit eigener Bar stehen ein Waschkeller, der Heizungskeller sowie drei weitere Vorrats- und Lagerräume zur Verfügung. Ein Großteil der Kellerräume ist gefliest und bietet damit zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum.

Zur Ausstattung gehören doppelverglaste Aluminiumfenster, überwiegend mit Rollläden, sowie eine Gasheizung aus dem Jahr 2018 mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Haus kann ab dem 1. November 2026 angemietet werden. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.800,00 EUR, hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 280,00 EUR. Heiz- und Stromkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet. Der Mietvertrag wird als Indexmietvertrag abgeschlossen.

Ein großzügiges und gepflegtes Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf viel Platz, vielseitig nutzbare Räume, eine ruhige Wohnlage und einen angenehmen Wohnkomfort legen.

Ausstattung:

+ Reiheneckhaus in einer ruhigen Sackgasse

> Reihenendhaus

> Kaarst

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7607



+ ca. 150 m² Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen

+ ca. 75 m² Nutzfläche im Kellergeschoss (zum Teil hochwertig ausgebaut)

+ Baujahr 1975

Erdgeschoss:

+ großes, helles Wohnzimmer mit Essbereich, Kamin und Zugang zur Terrasse

+ geräumige Küche (Einbauküche vorhanden) mit großzügiger Durchreiche zum Essbereich

+ Gäste-WC

+ Terrasse und pflegeleichter Garten

+ Bodenbelag: Fliesen

Obergeschoss

+ 1 Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Bad en Suite (Eckbadewanne) sowie Balkon

+ 2 Kinderzimmer (eines mit Zugang zum 2. Balkon)

+ separates Duschbad

+ Bodenbelag: Laminat in den Wohn-/Schlafräumen, Fliesen in den Bädern

Kellergeschoss

+ großer Hobby-/Partykeller mit Bar

+ Waschkeller

+ Heizungskeller

+ 3 Vorrats-/Lagerräume

+ Bodenbelag: großteils Fliesen

+ Doppelverglaste Aluminiumfenster (größtenteils mit Rollläden)

+ Gasheizung 2018 mit zentraler Warmwasseraufbereitung

+ Garage

+ Verfügbar ab 1. November 2026

+ Kaltmiete: 1.800,00 EUR

+ Nebenkosten (ohne Heizkosten und Strom): 280,00 EUR

+ Vertragsart: Indexmietvertrag

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 Badensee 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:

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7607



Ansicht



Wohnzimmer



Terrasse



Essbereich



Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7607



Gäste-WC



Schlafzimmer I mit Ankleidebereich



Schlafzimmer I mit Ankleidebereich



Bad en Suite



Schlafzimmer I mit Ankleidebereich



Schlafzimmer II

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7607



Schlafzimmer III



Waschkeller



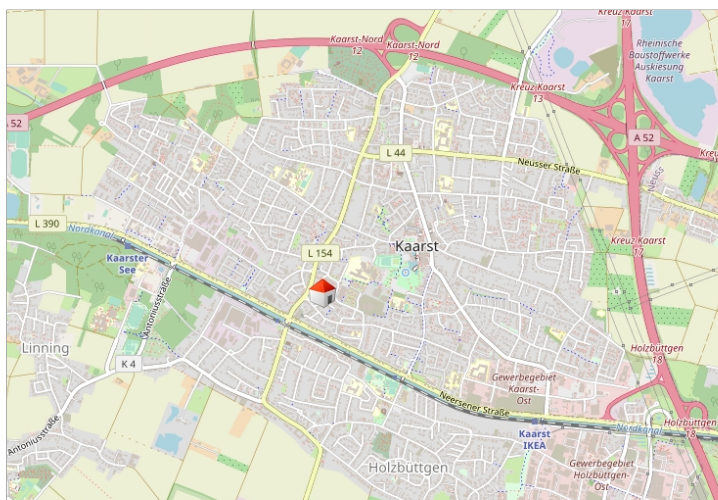
Duschbad



Vorratskeller



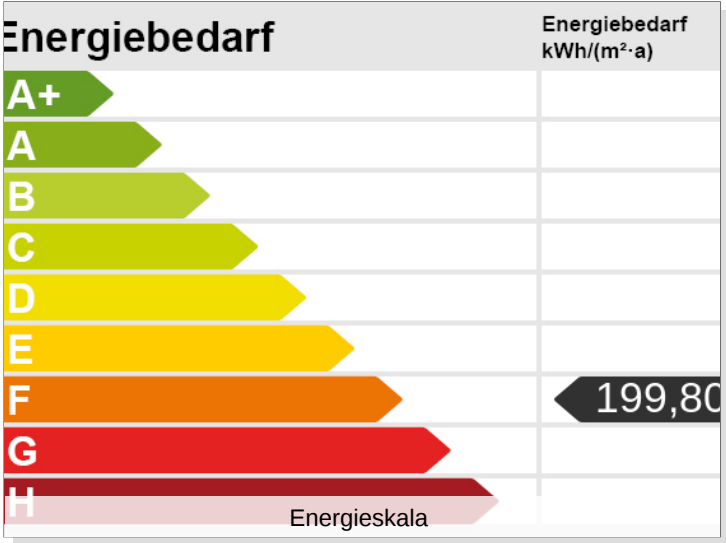
Party-/Hobbykeller



Lage

Eckdaten

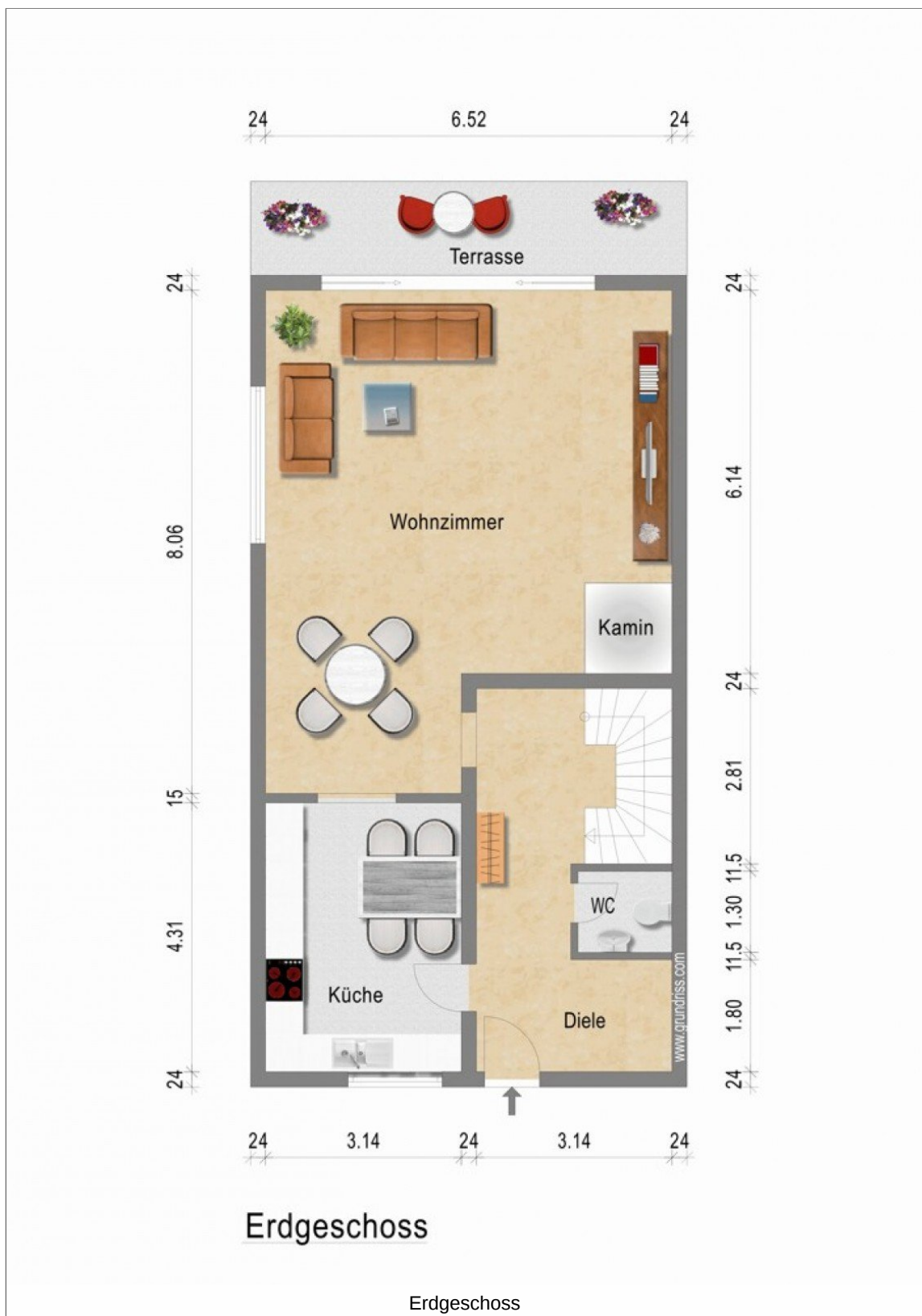
- > Reihenendhaus
- > 150 m² Wohnfläche
- > Kaarst
- > Objektnummer: 7607
- > 4 Zimmer



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

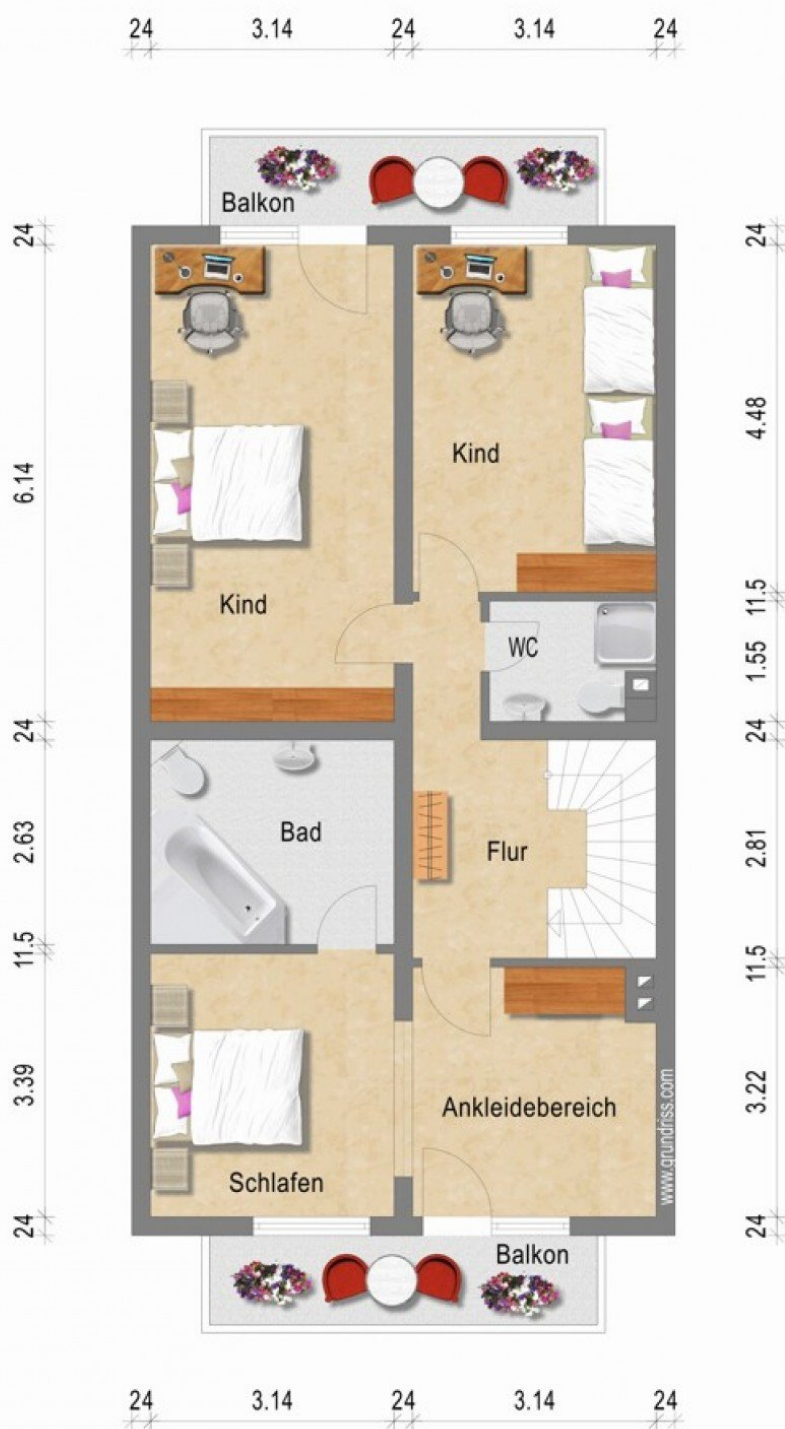
- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7607



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Kaarst
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7607



Obergeschoss

Obergeschoss

Eckdaten

> 4 Zimmer

> Objektnummer: 7607



Ansprechpartner:

E-Mail: heidi@thurnerimmobilien.de

Firmendaten:

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c Gewerbeordnung (GewO) erteilt
durch:
Stadt Kaarst, Am Neumarkt 2, 41564 Kaarst

Ihre Notizen:

> Reihenendhaus

> Kaarst

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7607



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.

> Reihenendhaus

> Kaarst

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7607



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