

EXPOSÉ

+ Kaarst + Gartenwohnung + inkl. Einbauküche + ca.
107 m² + Baujahr 2010 + Garage



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 41564 Kaarst

Baujahr: 2009

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 107 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 2.020,- €

Aufzug: Personenaufzug

Terrasse: ja

Kaltmiete
€ 1.700,-

> Erdgeschosswohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7609



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	2009
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	107 m ²
Kaltmiete	1.700,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Warmmiete (ca.)	2.020,- €
Kaution	5.100,- €
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	36,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-05-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2009
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Befuerung	Erdwärme
Ausstattung	LUXUS
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	01.12.2026

Objektbeschreibung:

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien aus dem Jahr 2010 befindet sich diese hochwertige, barrierearme Erdgeschosswohnung mit

rund 107 m² Wohnfläche. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ihre ruhige Lage - ein ideales Zuhause für Einzelpersonen oder Paare, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Die Wohnung ist ab dem 1. Dezember 2026 bezugsfrei und wird inklusive einer hochwertigen Einbauküche sowie einem maßgefertigten Einbauschränk im Schlafzimmer vermietet. Vom offenen Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das nahtlos in den Essbereich und die Küche übergeht. Die hochwertige Küche ist mit Elektrogeräten wie einem Backofen, Herd, Mikrowelle und Geschirrspülmaschine ausgestattet und im Mietpreis enthalten. Der Blick aus dem Wohnbereich führt in den gepflegten ca. 100 m² großen Garten mit Westausrichtung, der durch seine Größe und Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt. Der Garten ist umzäunt, pflegeleicht angelegt und kann nach Absprache mit dem Eigentümer individuell gestaltet werden. Die Pflege obliegt dem Mieter. Ein Gartenhaus mit nützlichen Gartengeräten steht zur Verfügung. Die Garage mit elektrischem Tor ist direkt vom Garten aus zugänglich.

Das Schlafzimmer ist mit einem hochwertigen Einbauschränk ausgestattet, hinter dem sich ein weiteres Zimmer befindet - ideal nutzbar als Büro, Hobbyraum oder Ankleide. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort. Die umweltfreundliche Erdwärmeheizung bietet nicht nur im Winter angenehme Wärme, sondern im Sommer auch eine Kühlfunktion.

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen: 1.700,00 EUR Kaltmiete, 250,00 EUR Nebenkosten (inklusive Heizung) und 70,00 EUR für die Garage, sodass sich eine Warmmiete von 2.020,00 EUR ergibt. Haustiere sind nach Absprache willkommen. Der Vermieter wünscht sich ein langfristiges Mietverhältnis mit verantwortungsvollen Mietern.

Wenn Sie auf der Suche nach einer besonderen Wohnung in ruhiger Lage sind, barrierearm, modern ausgestattet und mit einem privaten Garten, dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 107 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- offener Grundriss mit lichtdurchflutetem Wohnbereich
- inklusive hochwertiger Einbauküche (BJ 2010) mit Mikrowelle, Backofen u. v. m.

> Erdgeschosswohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7609



- Schlafzimmer mit maßgefertigtem Einbauschränk
- separater Raum "hinter" dem Schrank - ideal als Homeoffice, Hobby- oder Ankleidezimmer
- großzügige Terrasse mit Garten in Westausrichtung
- pflegeleichter, ca. 100 m² großer, umzäunter Garten mit Gartenhaus zur Nutzung
- direkter Zugang zur Garage mit elektrischem Tor
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- elektrische Rollläden
- effiziente Erdwärmeheizung mit Kühlfunktion im Sommer
- Kaltmiete: 1.700,00 EUR
- Nebenkosten: 250,00 EUR
- Garage: 70,00 EUR
- Warmmiete: 2.020,00 EUR
- bezugsfrei ab 1. Dezember 2026

Lagebeschreibung:

Kaarst ist eine kleine und lebendige Stadt, die in fünf Stadtteile unterteilt ist: Kaarst, Büttgen, Vorst, Holzbüttgen und Driesch. Weitläufige Grünflächen und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot prägen das Stadtbild. Der Kaarster See sowie die Sporteinrichtungen der "SG Kaarst" bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Zudem stärkt ein breit gefächertes Kultur- und Vereinsleben das Gemeinschaftsgefühl.

Zahlreiche Veranstaltungen wie das Stadtfest "Kaarst Total" oder das traditionsreiche Schützenfest fördern das Miteinander und bereichern das kulturelle Leben.

Das Stadtzentrum rund um den Kaarster Stadtpark ist ein bedeutender Anlaufpunkt mit einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie diversen Dienstleistungsunternehmen.

Kaarst verfügt über zahlreiche Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen, die optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt sind. An allen Kaarster Grundschulen werden die Kinderbetreuung sowie der Offene Ganztag angeboten.

Dank der Autobahnen A52 und A57 sind das Ruhrgebiet, die Niederlande, der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände schnell erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn liegt etwa 45 Minuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe des Mehrfamilienhauses liegt ein Obst- und Gemüsehof, der sich ideal für kleine Einkäufe eignet. Innerhalb ein paar Minuten fußläufig erstreckt sich ein Wald mit schönen Spazierwegen sowie ein offenes Feld, das ebenfalls zum Spazieren einlädt. In etwa 10 Minuten zu Fuß erreichen Sie zwei Supermärkte, ein kleines Restaurant, eine Tankstelle und einen Baumarkt.

Kaarst vereint städtische Infrastruktur, naturnahe Erholung und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Stadt ist ein attraktiver Wohnort für Menschen, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zu den großen Städten der Region schätzen.

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.

Objektbilder:



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

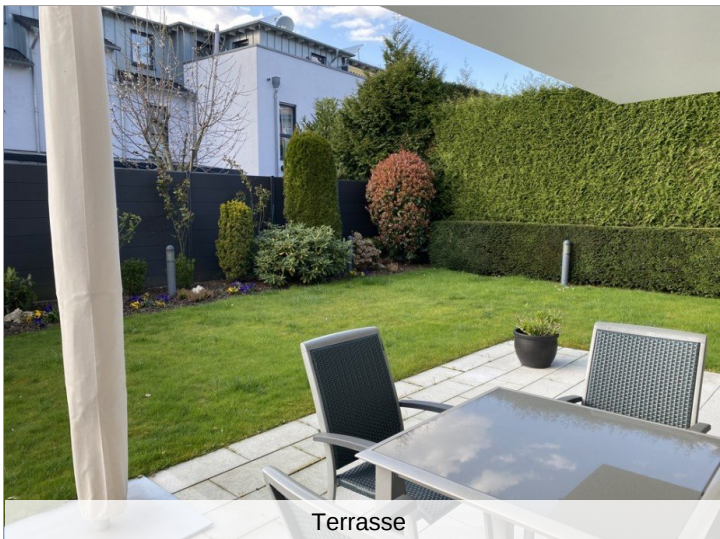
- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7609



Wohnzimmer



Badezimmer



Terrasse



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer mit Durchgang

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7609



Gäste-WC

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7609



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7609



Grundriss

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7609



Ansprechpartner:

Frau Heidi Thurner

Telefon: 00492131604020

E-Mail: heidi@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](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

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

Ihre Notizen:

> Erdgeschosswohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7609



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.

> Erdgeschosswohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7609



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