

EXPOSÉ

+ Kaarst + Kapitalanlage und Eigennutzung +
6-Parteien-Haus + Baujahr 1968 + ca. 312 m² Wohnfläche +



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 41564 Kaarst

Baujahr: 1968

Zimmerzahl: 12

Wohnfläche (ca.): 312 m²

Nutzfläche (ca.): 52 m²

Grundstücksfläche (ca.): 365 m²

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 647.000,-

> Mehrfamilienhaus

> Kaarst

> 12 Zimmer

> 312 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7574



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1968
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	312 m ²
Nutzfläche (ca.)	52 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	365 m ²
Kaufpreis	647.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	117,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-11-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	6.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	4,76 % 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.

+++++

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Kaarst stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen dar. Die im Jahr 1968 errichtete und voll unterkellerte Immobilie befindet sich auf einem ca. 365 m² großen Grundstück, inklusive eines ca. 26 m² großen Garagengrundstücks, und bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 312 m². Ergänzend stehen ca. 52 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Das Objekt überzeugt durch einen gut vermietbaren Mix aus kompakten Apartments sowie großzügigen 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Diese durchdachte Aufteilung spricht unterschiedliche Mietergruppen an und sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich inklusive der Garage auf 28.332,00 EUR.

Im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre befindet sich eine Wohnung mit großzügigem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche, Badezimmer, Abstellkammer sowie einem Balkon mit direktem Zugang zum Garten und Gartennutzung. Diese Einheit ist seit dem 01.04.2024 vermietet.

Ebenfalls auf dieser Ebene liegt ein Apartment mit Wohn-/Schlafbereich, integrierter Küchennische und Badezimmer, das bereits seit dem 01.01.1991 vermietet ist.

Das Obergeschoss verfügt über eine weitere, ähnlich geschnittene Wohnung mit Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche, Badezimmer, Abstellraum und Balkon, die seit dem 01.02.2019 vermietet ist. Ergänzt wird diese Etage durch ein renovierungsbedürftiges Apartment (Vormieter war Raucher) mit vergleichbarer Aufteilung, das derzeit leer steht und somit Potenzial für eine Neuvermietung bietet.

Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung, bestehend aus einem großen Wohnzimmer, drei Schlafzimmern, Küche, Badezimmer und Balkon. Diese Einheit ist seit dem 01.05.2024 vermietet und bietet attraktiven Wohnraum für Familien.

Das Souterrain rundet das Angebot mit einer Wohnung ab, die über einen großzügigen Wohnraum mit Schlafnische, eine Küche sowie ein Badezimmer verfügt und bereits seit dem 01.10.1994 vermietet ist.

Eine Garage ist ebenfalls Bestandteil der Immobilie und aktuell separat vermietet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012, zudem sind doppelverglaste Fenster aus dem Jahr 2001 verbaut. Das Kellergeschoss bietet neben separaten Mieterkellern auch einen gemeinschaftlichen Waschkeller sowie den Heizungsraum.

> Mehrfamilienhaus

> Kaarst

> 12 Zimmer

> 312 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7574



Ausstattung:

+ Baujahr 1968

+ ca. 312 m² Wohnfläche

+ ca. 52 m² Nutzfläche

+ ca. 365 m² Grundstück (inkl. ca. 26 m² Garagengrundstück)

+ ruhige und dennoch zentrale Lage

+ 6 Wohnungen

+ Wohnung 1

Erdgeschoss/Hochparterre

ca. 74 m² Wohnfläche

großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellkammer, Balkon mit Zugang zum Garten (inkl. Gartennutzung)

Vermietet seit: 01.04.2024

Aktuelle Kaltmiete: 595,00 EUR

Letzte Mieterhöhung: 01.04.2024

+ Wohnung 2

Erdgeschoss/Hochparterre

ca. 22 m² Wohnfläche

Wohn-/Schlafzimmer, Küchennische im Wohnzimmer, Badezimmer

Vermietet seit: 01.01.1991

Aktuelle Kaltmiete: 176,00 EUR

Letzte Mieterhöhung: 01.02.2021

+ Wohnung 3

Obergeschoss

ca. 74 m² Wohnfläche

großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellkammer, Balkon

Vermietet seit: 01.02.2019, gekündigt zum 31.08.2026

Aktuelle Kaltmiete: 545,00 EUR

Mögliche Kaltmiete bei Neuvermietung: 740,00 EUR (10 EUR/m²)

Letzte Mieterhöhung: 01.02.2019

+ Wohnung 4

Obergeschoss

ca. 22 m² Wohnfläche

Wohn-/Schlafzimmer, Küchennische im Wohnzimmer, Badezimmer

Vermietet seit: leerstehend (seit 04/2024)

Bisherige Kaltmiete: 176,00 EUR

Mögliche Kaltmiete bei Neuvermietung nach Sanierung: 308,00 EUR (14 EUR/m²)

+ Wohnung 5

Dachgeschoss

ca. 70 m² Wohnfläche

großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Balkon

Vermietet seit: 01.05.2024

Aktuelle Kaltmiete: 739,00 EUR

Letzte Mieterhöhung: 01.05.2024

+ Wohnung 6

Souterrain

großes Wohnzimmer mit Schlafnische, Küche, Badezimmer

Vermietet seit: 01.10.1994

Aktuelle Kaltmiete: 251,00 EUR

Letzte Mieterhöhung: 01.02.2021

+ Garage (Mieteinnahme: 55,00 EUR)

AKTUELLE GESAMTMIETEINNAHMEN PRO JAHR (inkl. Garage):

28.332,00 EUR

FIKTIVE GESAMTSOLLMIETEINNAHMEN PRO JAHR (inkl. Garage):

34.368,00 EUR

+ Gaszentralheizung (2012)

+ doppelverglaste Fenster (2001)

+ Kellergeschoss (Waschkeller, Mieterkeller, Heizung und

Souterrain-Wohnung)

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

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kaarst
- > 12 Zimmer

- > 312 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7574



(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

- > Mehrfamilienhaus
- > Kaarst
- > 12 Zimmer

- > 312 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7574



Wohnung 1 - Schlafzimmer



Wohnung 4 - Wohnraum



Wohnung 1 - Bad



Wohnung 4 - Bad



Wohnung 3 - Wohnzimmer



Wohnung 5 - Wohnzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kaarst
- > 12 Zimmer

- > 312 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7574



Wohnung 5 - Küche



Wohnung 5 - Badezimmer



Wohnung 5 - Schlafzimmer



Wohnung 6 - Wohnraum



Wohnung 5 - Schlafzimmer



Wohnung 6 - Küche

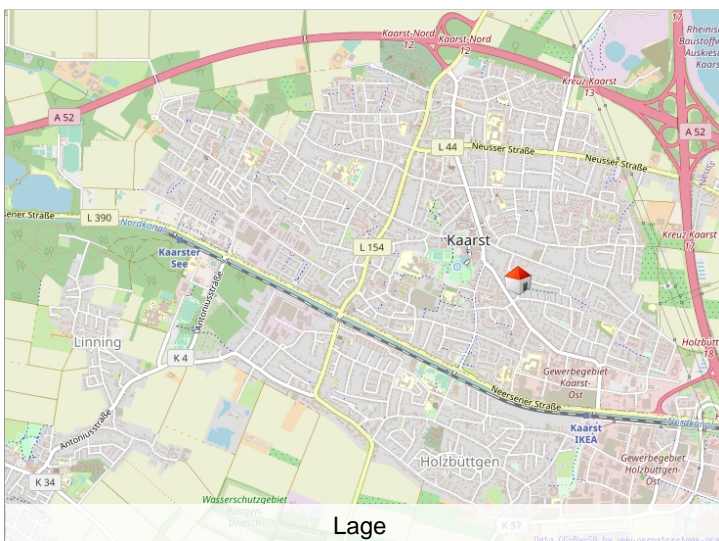
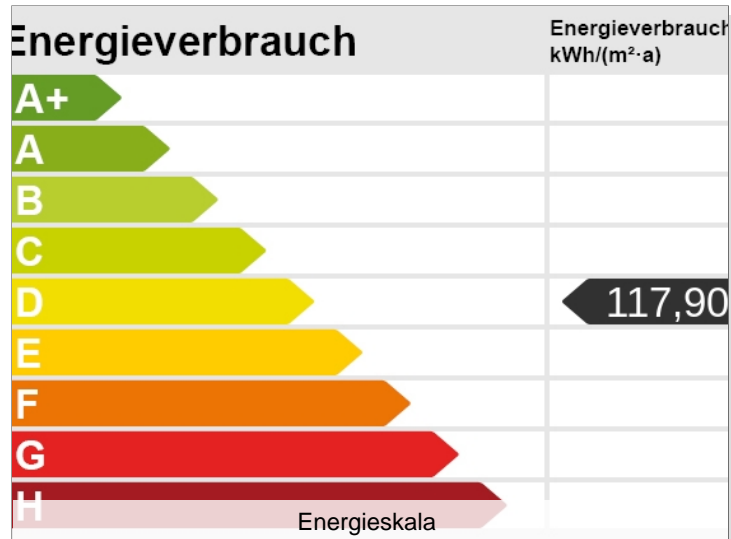
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kaarst
- > 12 Zimmer

- > 312 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7574



Wohnung 6 - Badezimmer

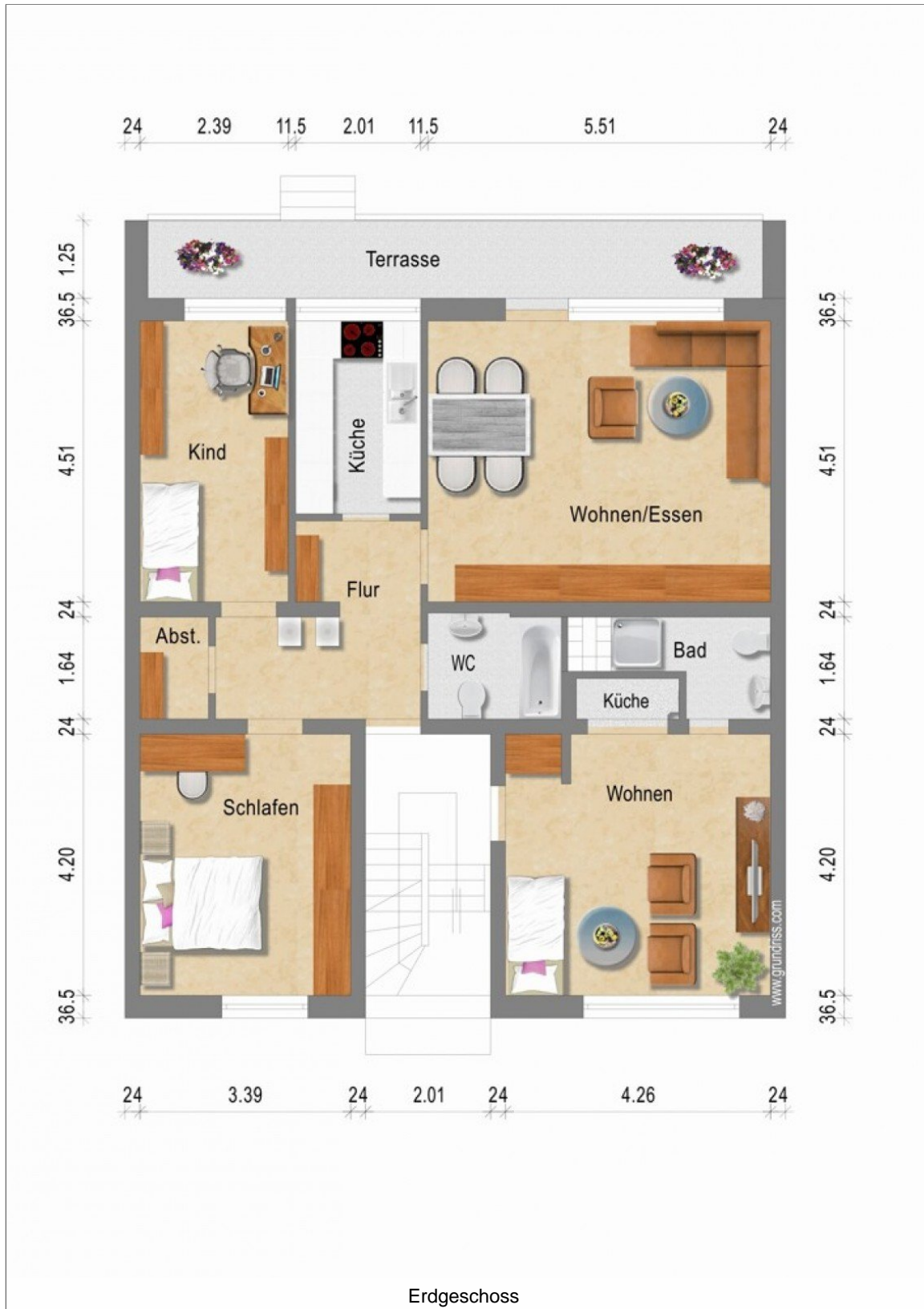


Lage

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kaarst
- > 12 Zimmer

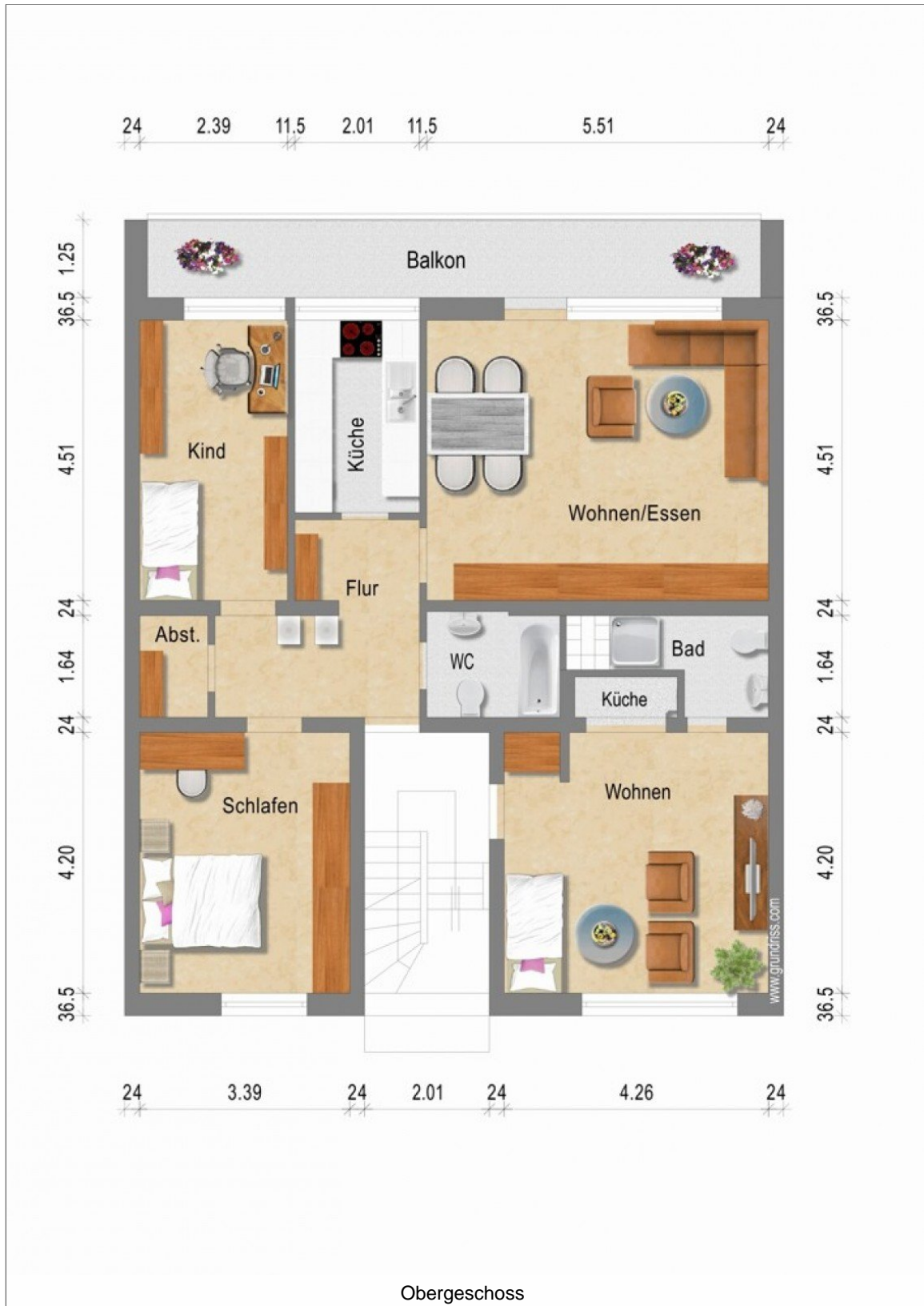
- > 312 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7574



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kaarst
- > 12 Zimmer

- > 312 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7574



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kaarst
- > 12 Zimmer

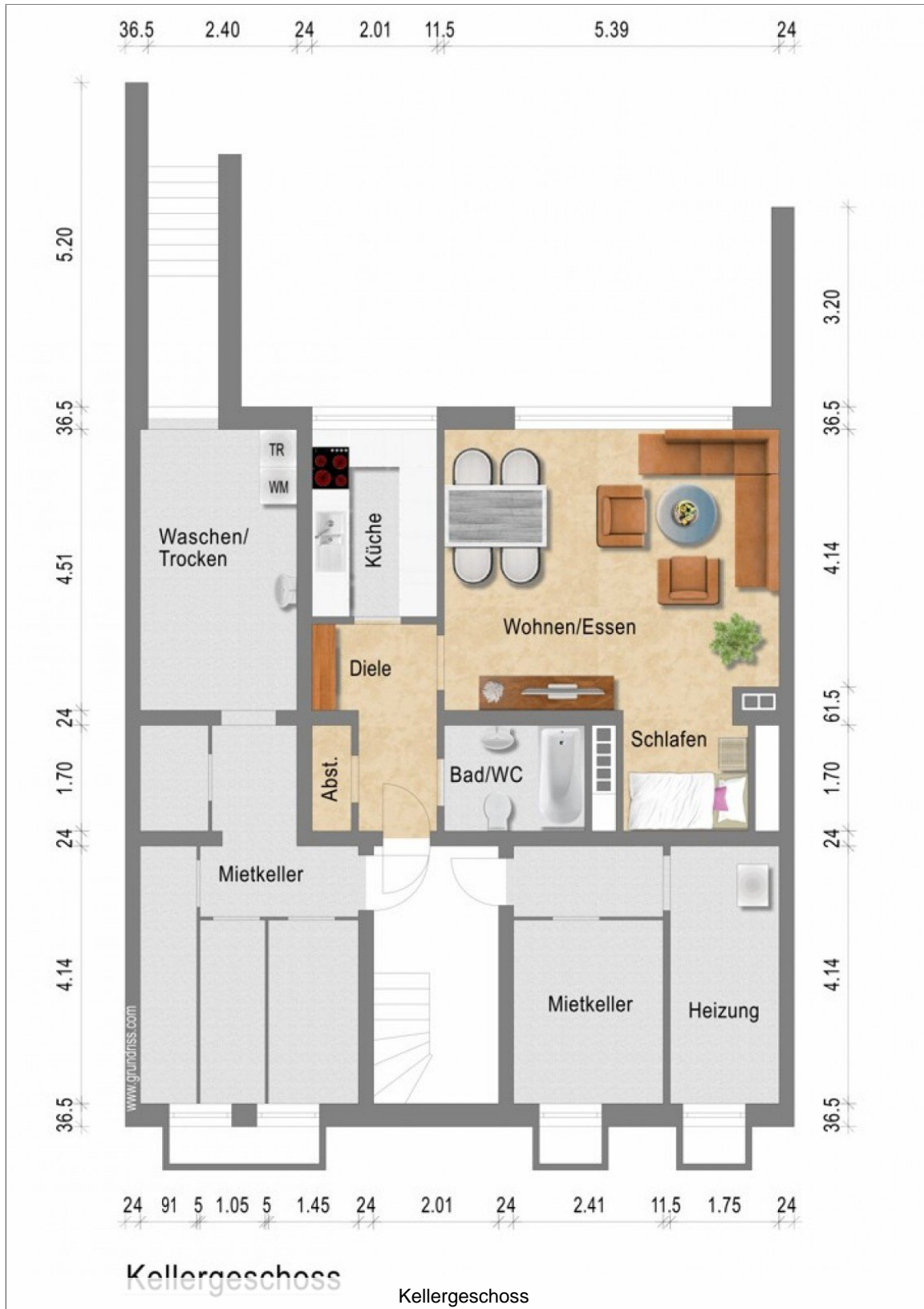
- > 312 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7574



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kaarst
- > 12 Zimmer

- > 312 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7574



> Mehrfamilienhaus

> Kaarst

> 12 Zimmer

> 312 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7574



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.

> Mehrfamilienhaus

> Kaarst

> 12 Zimmer

> 312 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7574



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