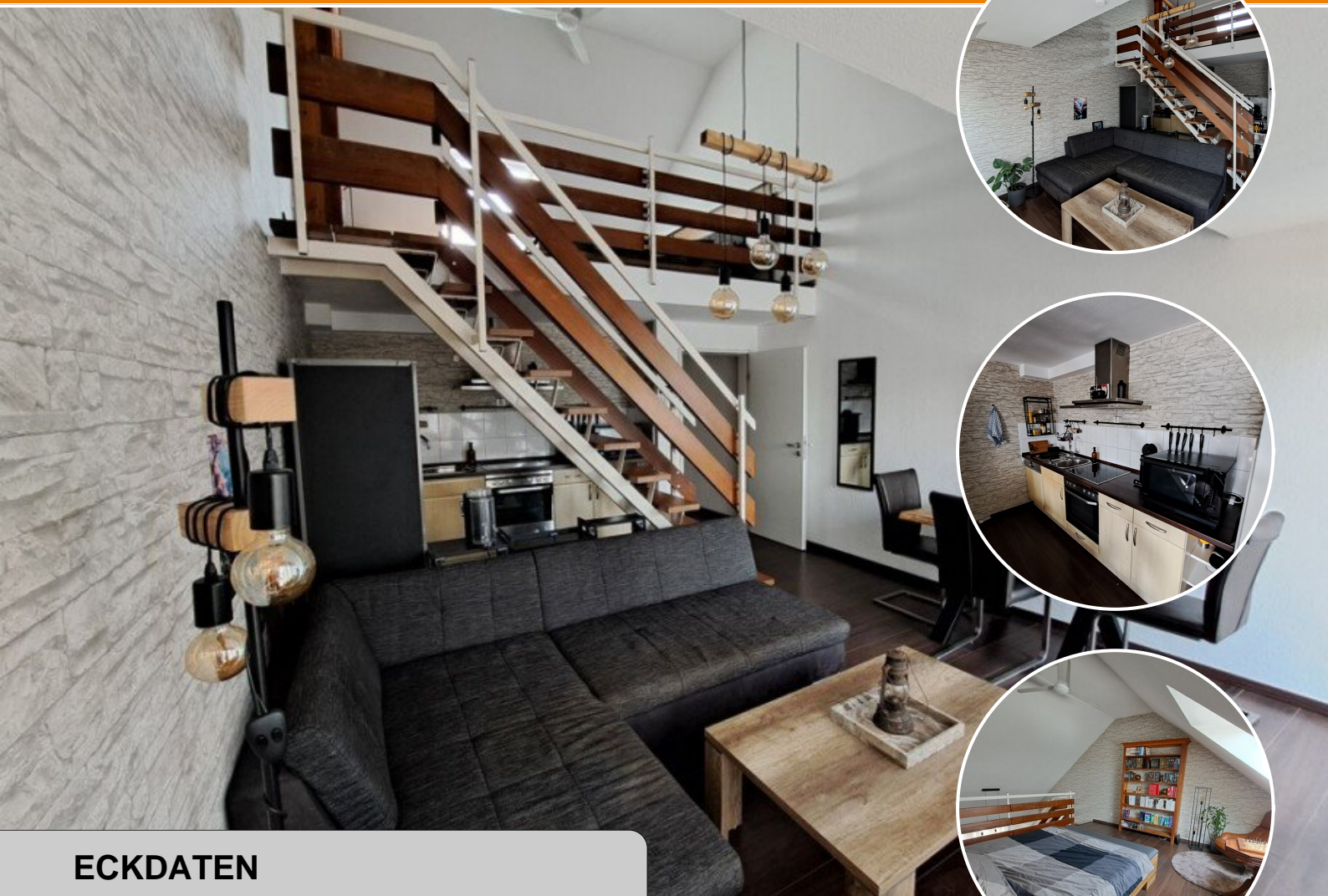


# EXPOSÉ

+ Kaarst + Maisonettewohnung + 2. OG + ca. 60 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche + 2 Zimmer + Balkon +



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 41564 Kaarst

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 140,- €

Warmmiete (ca.): 695,- €

Anzahl Etagen: 3

Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaltmiete**  
**€ 555,-**

> Dachgeschosswohnung

> Kaarst

> 2 Zimmer

> 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7587



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1972
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	555,- €
Nebenkosten (ca.)	140,- €
Warmmiete (ca.)	695,- €
Kaution	1.390,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	114 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-12-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	01.08.2026

## Objektbeschreibung:

Diese charmante Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und überzeugt durch ihre zentrale Lage in Kaarst sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, die stadtnah wohnen und dennoch ein behagliches Zuhause mit Rückzugsmöglichkeiten suchen.

Im unteren Bereich der Wohnung befindet sich das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der an warmen Tagen zum Entspannen im Freien einlädt. Die offene Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Das Badezimmer ist in

einem gepflegten Zustand und mit einer Duschwanne ausgestattet. Ein Schlafzimmer vollendet das Angebot auf dieser Etage. Über eine Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, das als gemütliches Wohnzimmer mit offener Atmosphäre genutzt wird. Die Raumaufteilung auf zwei Ebenen verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter.

Optional können auf Wunsch verschiedene Möbelstücke übernommen werden, darunter die Einbauküche mit Kühlschrank und Weitere.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche. Im Untergeschoss steht außerdem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Fahrräder können sicher in einer Fahrradgarage auf dem Grundstück untergebracht werden. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt an der Straße vor dem Haus.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt. Auch das Stadtzentrum mit dem Maubishof, den Rathausarkaden und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig gut erreichbar. Die voraussichtliche Internetgeschwindigkeit am Standort beträgt bis zu 175 Mbit/s (Quelle: Deutsche Telekom), was auch für Homeoffice-Nutzer interessant ist.

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 bezugsfrei (in Absprache mit dem aktuellen Mieter ggf. auch schon früher). Die monatliche Kaltmiete beträgt 555,00 EUR, hinzu kommen 140,00 EUR Betriebskosten, sodass sich eine Warmmiete von insgesamt 695,00 EUR ergibt.

## Ausstattung:

- + 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung
- + zentrale Lage
- + Baujahr 1972
  
- + ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  
- + Wohnraum mit offener Küche (kann übernommen werden) und Treppe zur 2ten Ebene
- + Schlafzimmer
- + offener Bereich auf der 2ten Ebene (z.B. Büro, Wohnzimmer,..)
- + Badezimmer mit Badewanne
  
- + Balkon
  
- + Kellerabteil
- + gemeinschaftlicher Waschkeller
  
- + Fahrradgarage
  
- + Ölzentralheizung
- + Isolierverglaste Fenster
  
- + Kaltmiete: 555,00 Euro

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Kaarst

> 2 Zimmer

> 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7587



+ Nebenkosten: 140,00 Euro

+ Warmmiete: 695,00 Euro

+ Kaution: 1.390,00 Euro

## Lagebeschreibung:

Die Regiobahnverbindung nach Düsseldorf ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen, Haltestellen des ÖPNV befinden sich in direkter Nähe. Die Autobahnauffahrt zu den BAB A 52 und A 57 sind in ca. 1 km mit dem Auto erreichbar.

Kaarst ist im gesamten Kreisgebiet bekannt für seine großzügigen Grünflächen und zeichnet sich insbesondere auch durch seine familienfreundlichen Angebote aus. 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. Das Naherholungsgebiet "Kaarster See" nebst Badesee 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.

## Objektbilder:



Empore



Empore



Aussenansicht

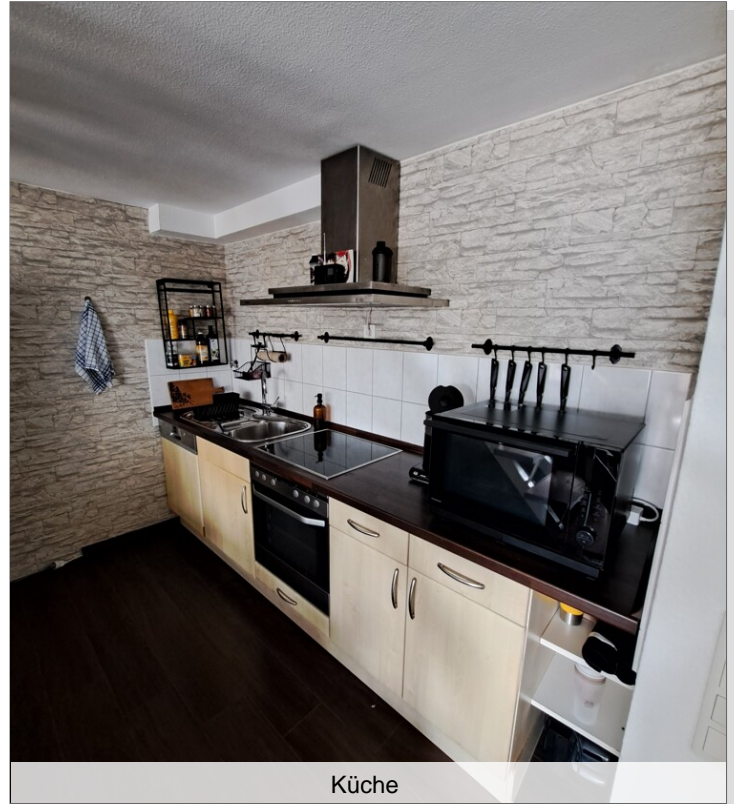
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Kaarst
- > 2 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7587



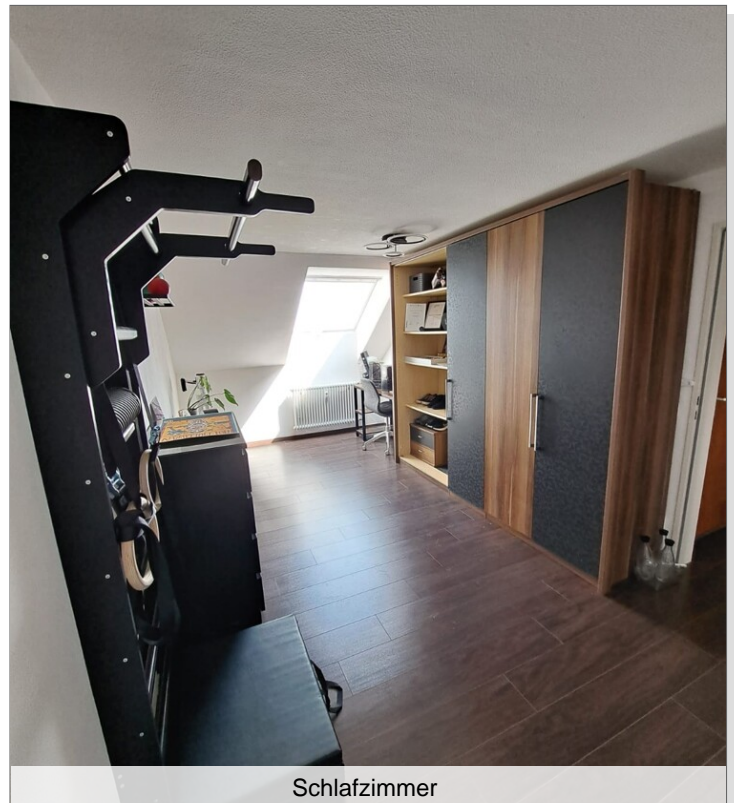
Balkon



Küche



Wohnraum



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Kaarst
- > 2 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7587



Badezimmer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Kaarst
- > 2 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7587



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Kaarst
- > 2 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7587





> Dachgeschosswohnung

> Kaarst

> 2 Zimmer

> 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7587



## 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.

> Dachgeschosswohnung

> Kaarst

> 2 Zimmer

> 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7587



## 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