

# EXPOSÉ

+ Kaarst + großzügiges Einfamilienhaus + Bj. 1982 +  
ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfl. + Doppelgarage +



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 41564 Kaarst  
Baujahr: 1982  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 185,75 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 75 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 487 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Garage: ja

**VERKAUFT**  
**€ 547.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1982
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	185,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	487 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	547.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	99,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-10-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

## Objektbeschreibung:

Erfahrungsbericht: Erfolgreicher Hausverkauf trotz Sanierungsbedarf und schwieriger Zinslage

Als Immobilienmakler in Kaarst und Umgebung stehen wir regelmäßig vor ganz unterschiedlichen Vermarktungssituationen. Der Verkauf dieses großzügigen Einfamilienhauses aus dem Jahr 1982 war eine besondere Herausforderung: Die aktuelle Zinslage und der vorhandene Sanierungsstau machten es notwendig, gezielt Käufer anzusprechen, die das Potenzial der Immobilie erkennen und bereit sind, in die Modernisierung zu investieren.

Trotz dieser Ausgangslage gelang es uns, ein sympathisches Paar zu überzeugen. Für die Käufer war es erst die dritte Hausbesichtigung überhaupt - und dennoch war schnell klar: Dieses Haus wird ihr neues Zuhause. Der Umbau ist bereits geplant, und der Einzug soll in nur drei Monaten erfolgen.

Die Vermarktung konzentrierte sich auf Käufer, die Potenzial erkennen - anstatt nur den aktuellen Zustand zu bewerten. Durch gezielte Ansprache, authentische Präsentation und die Betonung der großzügigen Wohnfläche, der Lagevorteile und der Umbauoptionen konnten wir schnell ernsthafte Interessenten gewinnen.

Das Ergebnis: Glückliche Käufer, die sich schon jetzt auf den Einzug freuen.

## Fazit

Dieser Verkauf zeigt, dass auch Immobilien mit Sanierungsbedarf erfolgreich vermittelt werden können - vorausgesetzt, sie werden zielgruppengerecht präsentiert. Als erfahrene Immobilienmakler in Kaarst setzen wir auf individuelle Vermarktungsstrategien, um sowohl Verkäufer als auch Käufer zusammenzubringen - auch in anspruchsvollen Marktphasen.

## Ausstattung:

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:

- + ca. 487 m<sup>2</sup> Grundstück
- + ruhige und zentrale Lage
- + Baujahr 1982
- + ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + 6 Zimmer

## Erdgeschoss:

- + großes Wohnzimmer mit Essbereich (ca. 52 m<sup>2</sup>)
- + Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- + Gäste-WC
- + Terrasse mit Abstellraum/Schuppen

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476



+ Garten (Brunnen für die Bewässerung)

Obergeschoss:

- + 3 Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>, ca. 20 m<sup>2</sup> und ca. 21 m<sup>2</sup>)
- + Bad en Suite mit Badewanne und Fenster
- + Badezimmer mit Dusche
- + Balkon

Dachgeschoss:

- + Wohn-/Schlafzimmer, Wohnküche und Badezimmer (Badewanne und Dusche) auf ca. 31 m<sup>2</sup>
- + Zimmer (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit angeschlossenem Duschbad

Kellergeschoss:

- + Mehrzweckraum mit gemauerter Theke (inkl. Spüle) und Duschbad
- + Waschkeller
- + Vorratskeller
- + Heizungskeller

+ Gaszentralheizung (1982) mit zentraler Warmwasseraufbereitung

+ doppelverglaste Kunststofffenster, mit Rollläden (teilweise elektrisch)

- + Doppelgarage am Haus
- + Freiplatz am Haus
- + Schuppen für Fahrräder / Werkstatt

## Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage im Kaarster Norden.

Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, was die Lage des Hauses zu einem perfekten Ort für eine Familie macht.

Die Stadt Kaarst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken haben sich in und um das moderne, am Kaarster Stadtpark gelegene Stadtzentrum 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. 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:



Hausansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476



Wohnzimmer - Erdgeschoss



Schlafzimmer I - Obergeschoss



Wohnzimmer - Erdgeschoss



Bad en Suite Schlafzimmer I - Obergeschoss



Küche - Erdgeschoss



Schlafzimmer II - Obergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476



Schlafzimmer III - Obergeschoss



Wohn-/Schlafzimmer - Dachgeschoss



Badezimmer - Obergeschoss



Badezimmer - Dachgeschoss



Wohnküche - Dachgeschoss



Abstellraum - Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476



Duschbad - Dachgeschoss



Terrasse



Partykeller/Mehrzweckraum - Kellergeschoss



Garten



Treppenhaus

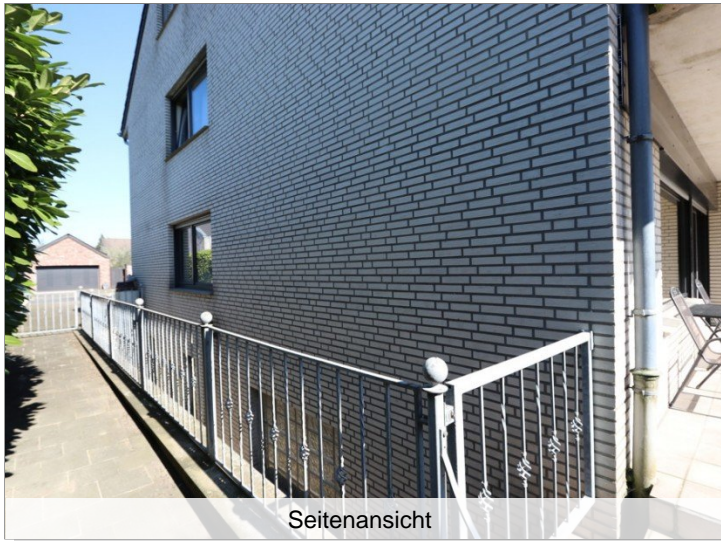


Balkon - Obergeschoss

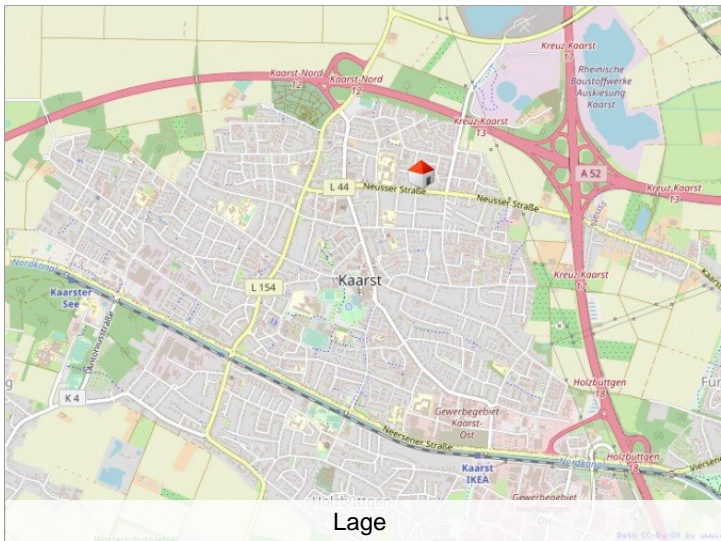
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

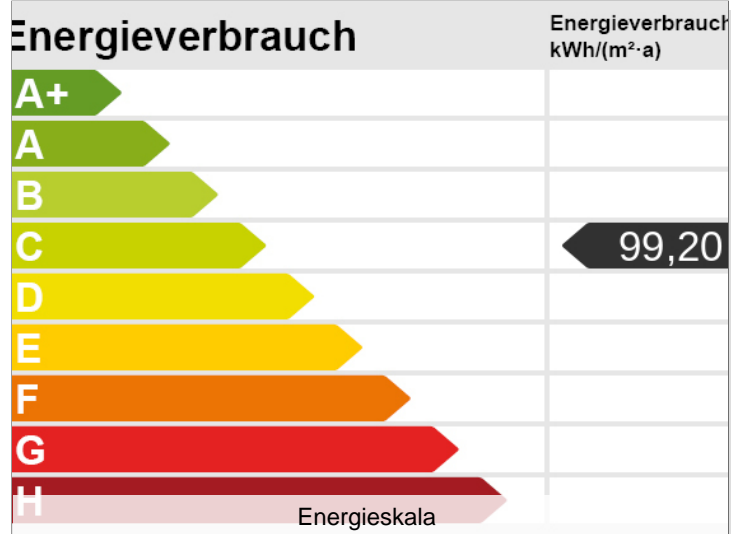
- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476



Seitenansicht



Lage

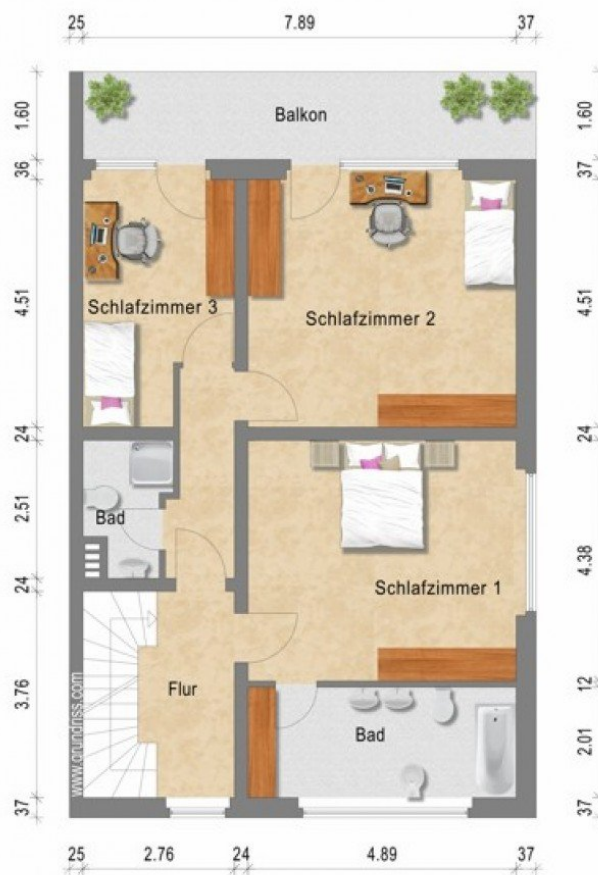




# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476

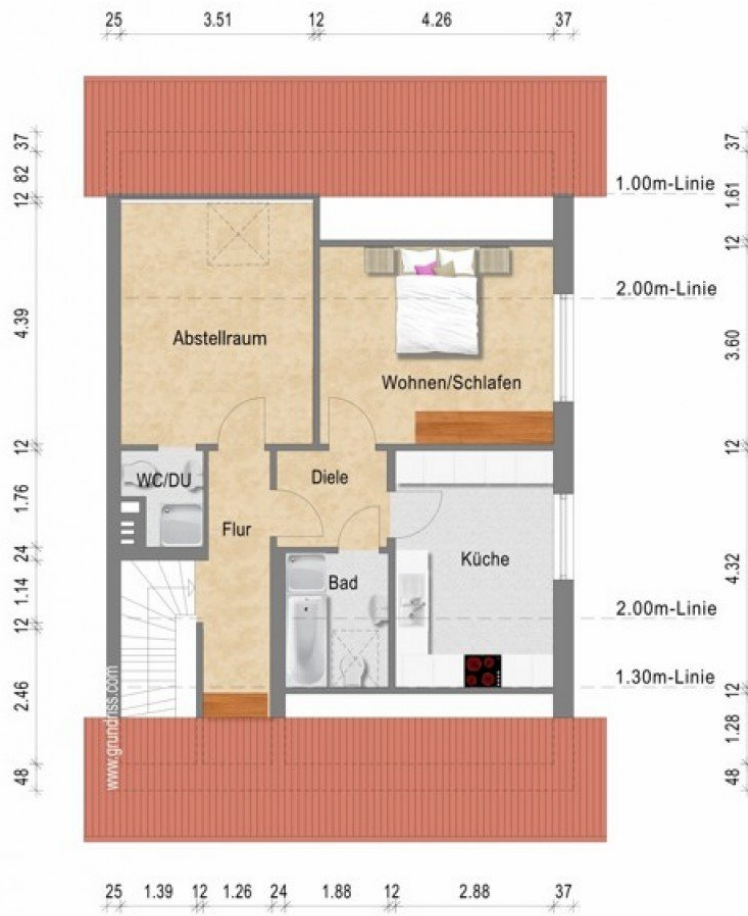


Obergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476



Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 6 Zimmer

- > 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7476



Kellergeschoss



> Einfamilienhaus

> Kaarst

> 6 Zimmer

> 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7476



## 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.

> Einfamilienhaus

> Kaarst

> 6 Zimmer

> 185,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7476



## 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

Gewerbebescheinigung 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