

EXPOSÉ

+ Kaarst + großzügiges Wohnhaus + Bj. 1972 + mit viel Potenzial für Familie, Generationen & Arbeiten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 41564 Kaarst

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 168,80 m²

Nutzfläche (ca.): 130 m²

Grundstücksfläche (ca.): 564 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 597.000,-

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1972
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	168,80 m ²
Nutzfläche (ca.)	130 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	564 m ²
Kaufpreis	597.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	209,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-04-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Befeuerung	Gas

Provision für Käufer 2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Willkommen in einem Zuhause, das Raum für Ideen, Familienleben und individuelle Wohnräume bietet. In ruhiger und zugleich gut angebundener Wohnlage von Kaarst präsentiert sich dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr 1972 auf einem ca. 564 m² großen Grundstück. Mit ca. 169 m² Wohnfläche, fünf Zimmern, davon vier Schlafzimmern, zwei Badezimmern sowie zusätzlichen ca. 130 m² Nutzfläche im Keller und Dachgeschoss eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

Ob als klassisches Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder mit separaten Bereichen für erwachsene Kinder, Gäste oder Hobbys - hier finden unterschiedlichste Wohnkonzepte den passenden Rahmen.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der Blick schweift über die Terrasse in den gepflegten Garten, der zu entspannten Stunden im Freien, geselligen Sommerabenden oder unbeschwertem Familienleben einlädt. Eine separate Küche, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche ergänzen diese Ebene. Ein Gäste-WC sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Aktuell als eigenständiger Bereich genutzt, bietet diese Etage zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine sonnige Dachterrasse. Ein Raum verfügt bereits über die notwendigen Anschlüsse für eine Küche. Zudem befinden sich hier zwei ausgebaute Speicherräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby- oder Abstellräume, bieten.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine Vielseitigkeit. Ein Hobbyraum mit Tageslicht bietet ideale Voraussetzungen für Fitness, kreative Projekte oder das Homeoffice. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen Waschkeller, mehrere Vorratsräume sowie den Heizungsraum. Die großzügigen Nutzflächen schaffen wertvolle Freiräume für die individuellen Bedürfnisse des täglichen Lebens.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011 mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Doppelverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit Rollläden ausgestattet, tragen zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Die vorhandenen an das Haus angrenzenden Garagen und die Außenflächen runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungen eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Insbesondere einzelne Boden- und Wandbeläge sowie das Badezimmer im Erdgeschoss bieten Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung. Gleichzeitig können Käufer von attraktiven öffentlichen Förderprogrammen profitieren, die - abhängig von den jeweiligen Voraussetzungen - bei energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstützend wirken können.

Ausstattung:

+ großzügiges Einfamilienhaus

+ ca. 564 m² Grundstück

> Einfamilienhaus

> Kaarst

> 5 Zimmer

> 168,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7592



+ ruhige und zentrale Lage

+ Baujahr 1972

+ ca. 168,8 m² Wohnfläche

+ ca. 130 m² Nutzfläche (zum Teil hochwertig ausgebaut)

+ 5 Zimmer

+ 4 Schlafzimmer

+ zwei Garagen am Haus

Erdgeschoss (ca. 110 m² Wohnfläche):

+ großes Wohnzimmer mit Essbereich und Kamin

+ Küche

+ 2 Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Wanne und Dusche

+ Gäste-WC

+ Terrasse

+ Garten

Dachgeschoss (ca. 60 m² Wohnfläche + ca. 20 m² Nutzfläche):

+ 2 Zimmer (eines mit Küchenanschlüssen)

+ Badezimmer mit Badewanne (2014)

+ Dachterrasse (ca. 12 m²)

+ 2 ausgebaute Speicherräume (ca. 20 m² hochwertig ausgebaute Nutzfläche)

Kellergeschoss (ca. 110 m² Nutzfläche, teilweise hochwertig ausgebaut):

+ Hobbykeller mit Tageslicht

+ Waschkeller

+ 3 Vorratskeller

+ Heizungskeller

+ Gaszentralheizung (2011) mit zentraler Warmwasseraufbereitung

+ doppelverglaste Kunststofffenster (EG 2012), großteils mit Rollläden (teilweise elektrisch)

**** Einige der im Exposé enthaltenen Abbildungen sind KI-generierte Visualisierungen bzw. virtuelle Home-Staging-Darstellungen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Modernisierungsmöglichkeiten. Der tatsächliche Zustand der Immobilie sowie Ausstattung, Materialien und Maße können hiervon abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die Besichtigung und die vertraglichen Vereinbarungen. ****

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 Ganzttag 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

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Ansicht



Wohnzimmer



Rückansicht



Visualisierung - Wohnzimmer



Terrasse



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Visualisierung - Küche



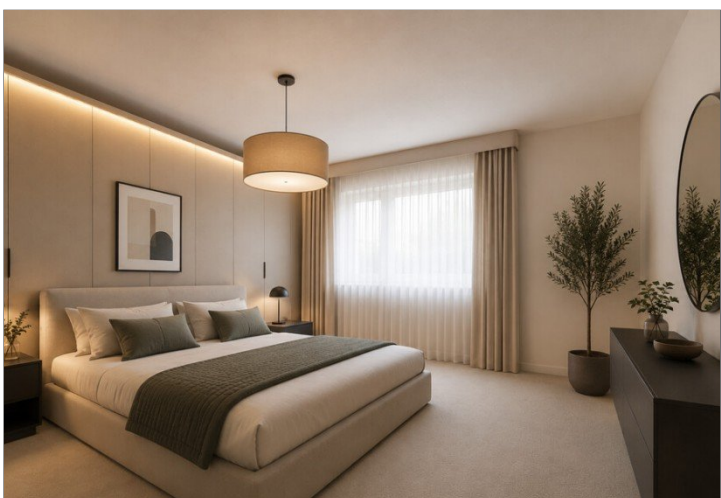
Kinderzimmer



Schlafzimmer



Visualisierung - Kinderzimmer



Visualisierung - Schlafzimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Visualisierung - Badezimmer



Wohnraum / Zimmer DG



Diele



Wohnraum / Zimmer DG



Visualisierung - Diele



Zimmer DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Badezimmer DG



Speicher 2 (Nutzfläche) DG



Dachterasse DG



Flur Keller



Speicher 1 (Nutzfläche) DG

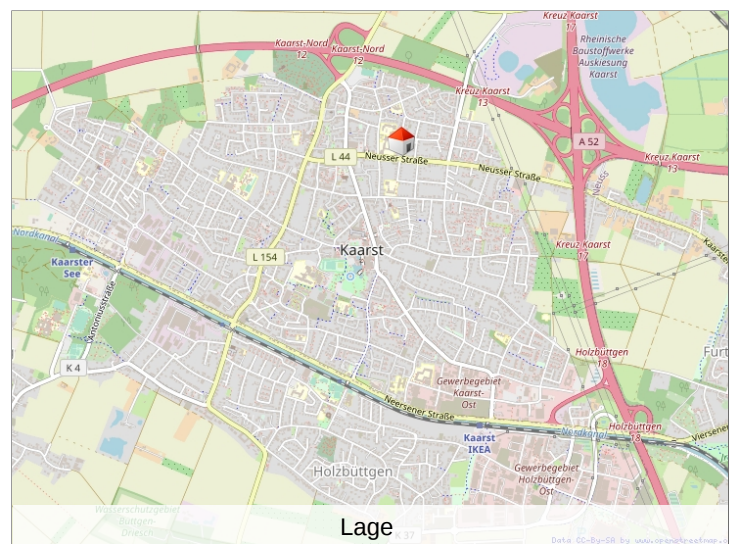
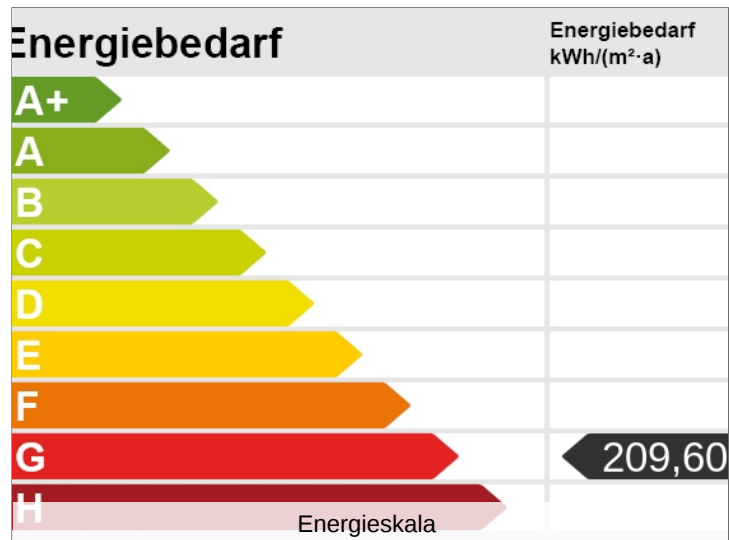


Hobbyraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Visualisierung - Gäste WC



Gäste-WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Erdgeschoss

Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kaarst
- > 5 Zimmer

- > 168,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7592



Dachgeschoss

Dachgeschoss

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Kaarst

> 5 Zimmer

> 168,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7592



Ansprechpartner: _____

Herr Jonas Thurner

Telefon: 00492131604020

Mobil: 004915254674424

E-Mail: jonas@thurnerimmobilien.de

Firmendaten:

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH
Giemesstrasse 5c
41564 Kaarst

Tel 02131- 60 40 20

Internet: www.thurnerimmobilien.de
E-Mail: 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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

> Einfamilienhaus

> Kaarst

> 5 Zimmer

> 168,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7592



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.

> Einfamilienhaus

> Kaarst

> 5 Zimmer

> 168,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7592



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