

# EXPOSÉ

+ Kaarst-Büttgen + 3 Zimmerwohnung + ca. 75 m<sup>2</sup> +  
Balkon + Garage +



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 41564 Kaarst  
Baujahr: 1982  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 75,70 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 180,- €  
Warmmiete (ca.): 960,- €  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 1

**VERMIETET**  
**€ 730,-**

> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7252



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1982
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,70 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	730,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	960,- €
Kaution	2.190,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	109,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2001
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	01.09.2022

## Objektbeschreibung:

Willkommen zu Hause. Die sonnige Wohnung befindet sich im 1.OG eines im Jahre 1982 erbauten Mehrfamilienhauses (9 Parteien).

In Ihrer neuen 3- Zimmerwohnung erwartet Sie der grosszügige Flur, die helle Küche mit Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Dusche, das Schlafzimmer, ein Gästezimmer sowie das gemütliche Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang auf den Sonnenbalkon in Süd-Ost-Ausrichtung, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die Fenster sind alle neu mit 3-fach Verglasung und verfügen über elektrische Rolläden. Das Eiche Mosaikparkett im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer und Flur sorgt für ein gemütliches Gesamtbild.

Der allgemeine Wasch- und Trockenraum befindet sich im Keller. Ein separater Kellerraum bietet weiteren Stauraum für dieses und jenes. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die sich direkt neben dem Haus befindet. Die vorhandene Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden (900,00 EUR).

Die voraussichtliche Internetgeschwindigkeit an diesem Standort beträgt bis zu 100 Mbit/s über DSL.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen 730,00 EUR Kaltmiete, ca. 180,00 EUR Nebenkosten, 50,00 EUR Garage = 960,00 EUR Warmmiete.

Überzeugen Sie sich von unserem Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung:

Ihr neues Zuhause besticht mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- + Baujahr 1982
- + Balkon Süd-Ost Ausrichtung
- + die Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden (900,00 EUR).
- + Eiche Mosaikparkett im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer und Flur
- + heller Fliesenboden in der Küche
- + Badezimmer weiß gefliest mit Dusche und Fenster
- + neue Kunststofffenster mit elektrischen Rolläden
- + Garage
- + Wasch- und Trockenraum im Keller

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Kaarster Ortsteil - Büttgen (ca. 7000 Einwohner), einem ruhigen Wohnort mit guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Es hat einen familiären und teilweisen dörflichen Charme.

Der Bahnhof Büttgen liegt an der Bahnstrecke

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7252



Mönchengladbach-Düsseldorf und ist durch die Linie S8 (Endpunkte: Hagen und Mönchengladbach) der Deutschen Bahn an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen.

Büttgen hat ausgezeichnete Autobahnanbindungen. Die nächste Bundesautobahn ist die Autobahn A57 (Krefeld/Köln) über diese sind auch die A52, A44 und A4 in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Das lebendige Stadtzentrum von Büttgen besticht mit zahlreichen kleinen Geschäften, einem wöchentlichen Wochenmarkt, gemütlichen Gaststätten und Biergärten.

Ihren sportlichen Aktivitäten können Sie in Büttgen voll und ganz nachgehen: in Büttgen befinden sich ein städtisches Hallenbad, eine Minigolfanlage, eine Radsporthalle, eine Tennisanlage, ein Schießstand, ein privates Sportzentrum, eine private Kampfsportschule und ein Sport-/Fußballplatz, einen Golfplatz finden Golfbegeisterte am Rittergut Birkhof (nur wenige Minuten von Büttgen entfernt) Brauchtum und ein intaktes Vereinsleben runden ferner das Freizeitangebot ab und werden in Büttgen großgeschrieben!

Büttgen ist umgeben von einer grünen Landschaft, vielen Feldern und Sehenswürdigkeiten. In Büttgen gibt es 3 Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Gesamtschule (Stand 2020. Die internationale Schule in Neuss ist in ca. 5 km zu erreichen (zwei Haltestellen mit der Bahn). Sie finden hier alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt und können dennoch alle Vorteile der nahegelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf und der Stadt Neuss genießen.

## 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:



Wohnzimmer



Küche



Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7252



Schlafzimmer



Bad



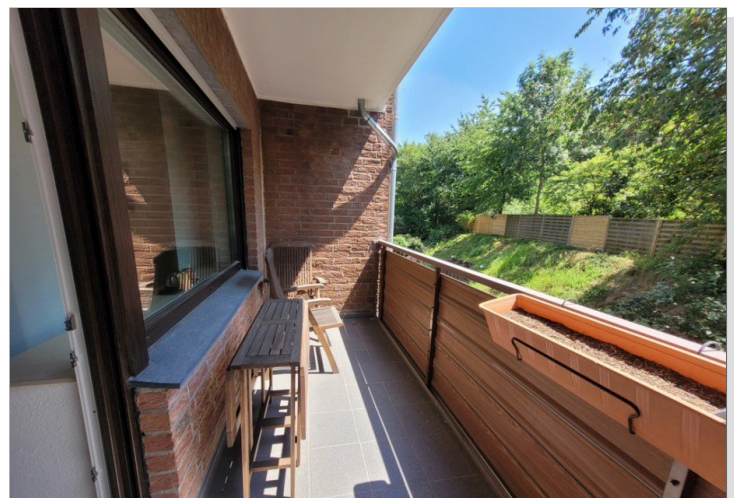
Schlafzimmer



Flur



Gästezimmer

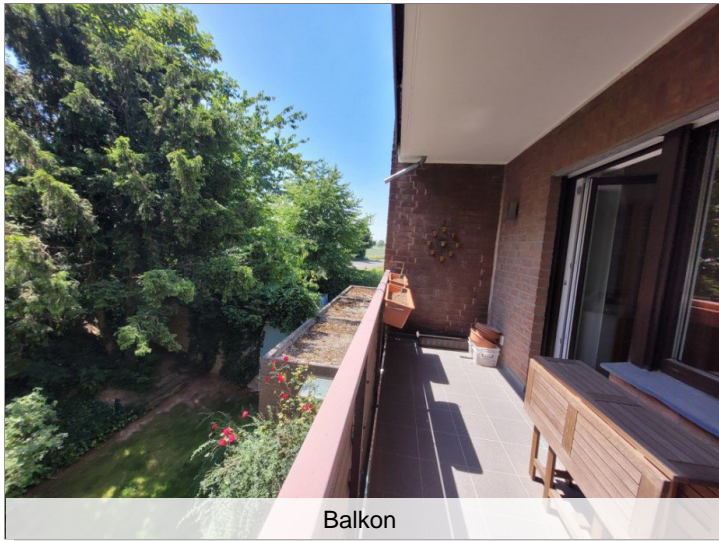


Balkon

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7252



Balkon



Garage



Ansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7252





> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7252



## 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.

> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7252



## 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