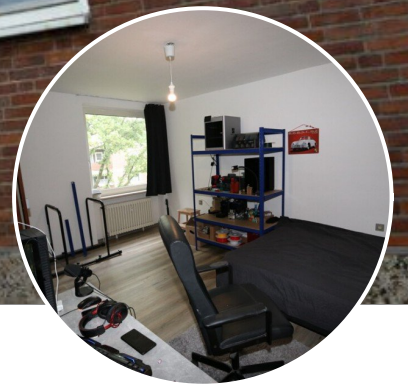


EXPOSÉ

+ Kaarst-Ost + 3-Zimmer-Wohnung + 1. OG + ca. 79 m² Wohnfläche + Vermietet +



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 41564 Kaarst
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 80 m²
Anzahl Etagen: 2
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 149,30 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 157.000,-

> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7585



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1967
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80 m ²
Kaufpreis	157.000,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	149,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-04-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	STANDARD
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Auf Grund vertraglicher Vereinbarung mit dem Eigentümer/Vermieter dürfen wir Besichtigungstermine erst nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das nachfolgende oder nebenstehende Kontaktformular vereinbaren.

Nachdem wir Ihre Kontaktanfrage erhalten haben, übersenden wir Ihnen kurzfristig und automatisch das Exposé und die genaue Anschrift der Immobilie per E-Mail.

Diese E-Mail enthält dann entweder bereits einen konkreten Terminvorschlag für eine Besichtigung, oder die höfliche Bitte, uns Ihre Terminvorschläge für eine Besichtigung per E-Mail mitzuteilen.

Telefonische Terminvereinbarungen können aus organisatorischen Gründen leider nur sehr verzögert bearbeitet werden.

BITTE NUTZEN SIE DAHER IMMER DAS KONTAKTFORMULAR!

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Diese ca. 80 m² große, vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten und solide verwalteten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1967 mit lediglich 6 Parteien. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 18 Einheiten. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Das bestehende Mietverhältnis besteht seit dem 01.10.2018 und bietet somit eine verlässliche Vermietungssituation. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 550,00 EUR monatlich. Eine Anpassung der Miete ist bislang nicht erfolgt, wodurch sich perspektivisch Entwicklungspotenzial ergibt.

Die Wohnung besticht durch ein helles und großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit ca. 22 m² Wohnfläche und direktem Zugang zu dem nach Süden ausgerichteten Balkon, der für eine angenehme Belichtung sorgt. Zwei gut proportionierte Schlafzimmer (ca. 16 m² und ca. 14 m²), eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne vervollständigen den funktionalen Grundriss.

Der Gesamtzustand der Wohnung ist gepflegt, entspricht jedoch in Teilen dem Baujahr. Mittelfristig sind Renovierungsmaßnahmen - insbesondere in den Bereichen Oberflächen und Badezimmer - einzuplanen, wodurch sich zusätzliches Wertsteigerungspotenzial erschließen lässt.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster mit Rollläden unterstreichen den soliden Ausstattungsstandard.

Im Kellergeschoss stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum mit ca. 6 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 655,310 EUR und umfasst bereits Heizkosten, Treppenhausreinigung, Hausmeisterservice sowie einen Tiefgaragenstellplatz. In diesem Betrag ist die Rücklagenzuführung bereits enthalten.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug zum 31.12.2024 rund 141.000 EUR, wovon rechnerisch etwa 8.500 EUR auf die Wohnung entfallen - ein solides Polster für zukünftige Maßnahmen.

Die Lage bietet eine gute Verkehrsanbindung: Eine Regiobahnverbindung in Richtung Düsseldorf ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Die Autobahnanbindungen an die A52 und A57 befinden sich nur etwa 1 km entfernt und gewährleisten eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Ausstattung:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7585



- + Baujahr 1967
- + ca. 80 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + großes Wohnzimmer (ca. 22 m²)
- + 2 Schlafzimmer (ca. 16 m² und ca. 14 m²)
- + Badezimmer mit Badewanne ohne Fenster
- + Küche
- + Balkon
- + Kellerraum (ca. 6 m²)

Lagebeschreibung:

Die Stadt Kaarst gehört zum Rhein-Kreis Neuss und gilt im Einzugsgebiet der Stadt Düsseldorf als einer der beliebtesten Wohnlagen.

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.

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:



Wohnzimmer

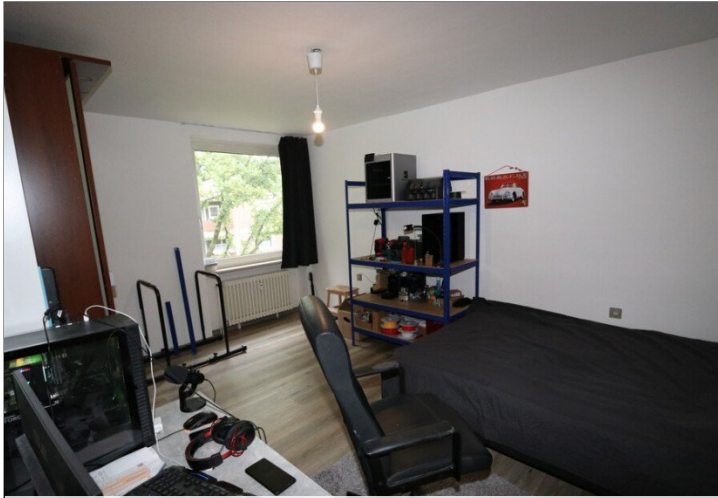


Schlafzimmer I

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7585



Schlafzimmer II



Diele



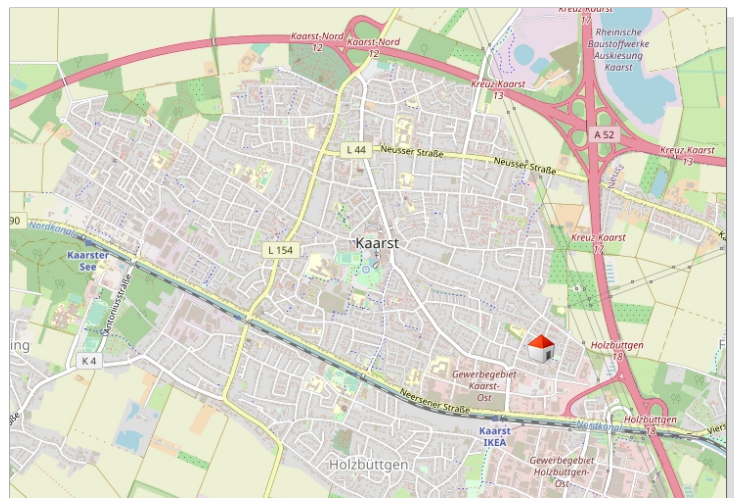
Küche



Balkon



Badezimmer

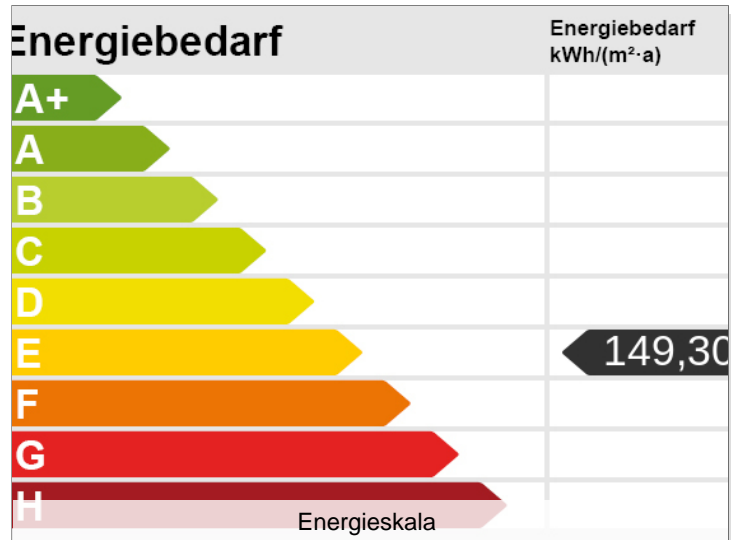


Lage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7585



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7585



> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7585



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.

> Etagenwohnung

> Kaarst

> 3 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7585



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