

# EXPOSÉ

+ Kaarst-Vorst + 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung +  
ca. 80 m<sup>2</sup> + Balkon + Einbauküche + Aufzug + TG +



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 41564 Kaarst / Vorst

Baujahr: 2016

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 80 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 4 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 320,- €

Warmmiete (ca.): 1.470,- €

Etage: 2

**Kaltmiete**  
**€ 1.080,-**

> Dachgeschosswohnung

> Kaarst / Vorst

> 3 Zimmer

> 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7593



## Objekteckdaten:

|                                          |                              |
|------------------------------------------|------------------------------|
| Objektart                                | Dachgeschosswohnung          |
| Adresse                                  | 41564 Kaarst / Vorst         |
| Baujahr                                  | 2016                         |
| Zimmerzahl                               | 3                            |
| Wohnfläche (ca.)                         | 80 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche (ca.)                         | 4 m <sup>2</sup>             |
| Kaltmiete                                | 1.080,- €                    |
| Nebenkosten (ca.)                        | 320,- €                      |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja                           |
| Warmmiete (ca.)                          | 1.470,- €                    |
| Kaution                                  | 3.240,- €                    |
| Etage                                    | 2                            |
| Aufzug                                   | Personenaufzug               |
| Anzahl Stellplätze                       | 1                            |
| Tiefgarage                               | Miete 70,- € / Anzahl 1      |
| Energieausweis                           | Bedarfsausweis               |
| Wesentlicher Energieträger               | GAS                          |
| Endenergiebedarf                         | 52 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis                | 2028-05-26                   |
| Energieausweis Jahrgang                  | ab dem 1.5.2014              |
| Energieausweis Werteklasse               | B                            |
| Energieausweis Baujahr                   | 2016                         |
| Energieausweis Gebäudeart                | Wohngebäude                  |
| Schlafzimmer                             | 2                            |
| Badezimmer                               | 2                            |
| Küche                                    | Einbauküche                  |
| Heizung                                  | Fußbodenheizung              |
| Befuerung                                | Gas                          |
| bezugsfrei ab                            | 01.09.2026                   |

## Objektbeschreibung:

Diese hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in attraktiver Wohnlage von Kaarst-Vorst. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles und freundliches

## Wohnambiente.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Ein praktischer Einbauschränk im Wohnbereich bietet zusätzlichen Stauraum und ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche.

Vom Wohnbereich sowie vom angrenzenden Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignet, gelangen Sie auf den sonnigen Balkon. Eine vorhandene Markise sorgt auch an warmen Tagen für angenehmen Schatten und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zu einem Tageslichtbad en Suite, das mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein weiteres modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche ergänzt das komfortable Raumangebot und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit einem praktischen Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum für Garderobe, Haushaltsutensilien oder Vorräte bietet und für ein aufgeräumtes Wohnambiente sorgt.

Auch die technische Ausstattung entspricht modernen Ansprüchen: Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und der vorhandene Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang von der Wohnung bis in die Tiefgarage.

Ein eigenes Kellerabteil schafft praktischen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale und zugleich angenehme Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ein Supermarkt, eine Apotheke sowie verschiedene Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Dadurch sind kurze Wege im Alltag garantiert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umliegenden Städte und Autobahnen.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der für monatlich 70,00 EUR angemietet werden kann.

Die Wohnung ist ab dem 1. September verfügbar. Ein früherer Bezug ist nach Absprache mit den derzeitigen Mietern gegebenenfalls möglich.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder

> Dachgeschosswohnung

> Kaarst / Vorst

> 3 Zimmer

> 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7593



anspruchsvolle Berufstätige, die modernes Wohnen in zentraler Lage mit hohem Wohnkomfort schätzen.

## Ausstattung:

- + 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
- + ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) in einem Mehrfamilienhaus
- + Aufzug (bis in die Tiefgarage)
- + Baujahr 2016
- + helles Wohnzimmer mit offener, moderner Küche (in der Miete enthalten)
- + 1 Schlafzimmer mit Bad en Suite (Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss)
- + 1 Gästezimmer / Büro
- + Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- + Balkon mit Markise (vom Wohnzimmer und Gästezimmer/Büro begehbar)
- + privates Kellerabteil
- + gemeinschaftlicher Waschkeller
- + gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- + Tiefgaragenstellplatz (70,00 EUR pro Monat)
- + Fußbodenheizung
- + elektrische Rollos an allen Fenstern

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Kaarster Ortsteil Vorst, einem gewachsenen Wohnstandort mit rund 5.500 Einwohnern, der durch seinen dörflichen Charme, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität überzeugt.

Der moderne Ortskern bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Bäckereien, Gastronomie sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem fußläufig erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot vor Ort. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium befinden

sich direkt in Vorst. Weitere Schulformen sind in den benachbarten Ortsteilen vorhanden und durch den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Anschlussstellen Büttgen an die A57 sowie Kaarst und Schiefbahn an die A52 sind die Städte Düsseldorf, Neuss, Mönchengladbach und die gesamte Region schnell erreichbar. Zudem bieten die Bahnstationen "Kaarster See" (S28) und "Büttgen" (S8) eine komfortable Anbindung an den regionalen Schienenverkehr. Die Buslinien 860 und 866 verbinden Vorst zuverlässig mit den übrigen Kaarster Ortsteilen.

Besonders attraktiv ist die naturnahe Umgebung. Weitläufige Felder, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie der nahegelegene Vorster Wald laden zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein. Hier finden sich zudem ein Tennisclub und gastronomische Angebote, die das Freizeitangebot abrunden.

Vorst zeichnet sich darüber hinaus durch ein lebendiges Vereinsleben und eine starke Gemeinschaft aus. Zahlreiche Sportvereine sowie traditionelle Veranstaltungen, wie das jährlich stattfindende Heimat-, Volks- und Schützenfest, prägen das gesellschaftliche Leben des Ortes.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu den Städten Düsseldorf und Neuss macht Vorst zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

## 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

- > Dachgeschosswohnung
- > Kaarst / Vorst
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7593



offene Küche



Bad en Suite am Schlafzimmer



Schlafzimmer



Duschbad



Gästezimmer / Kinderzimmer / Büro

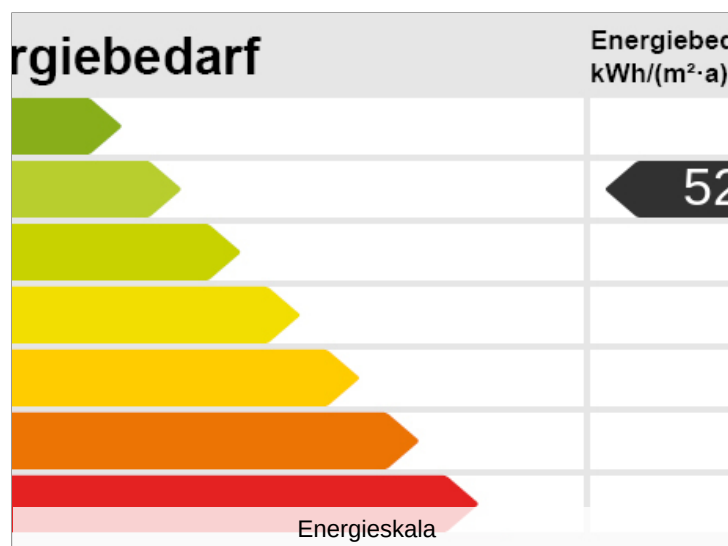
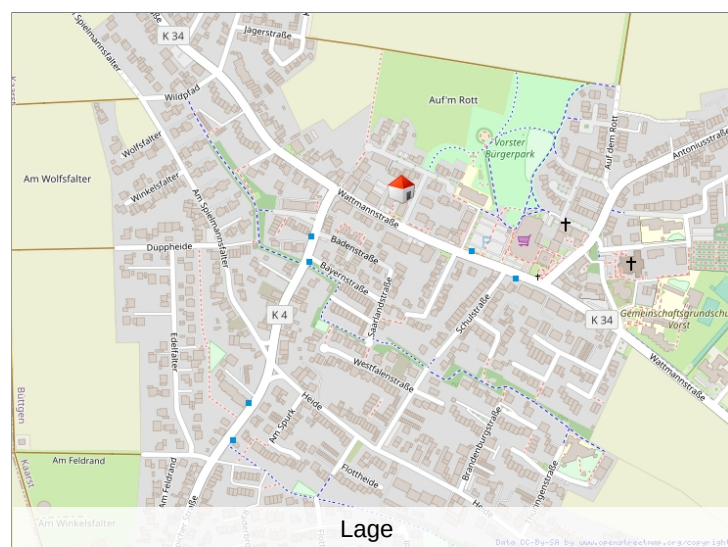


Balkon

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Kaarst / Vorst
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7593

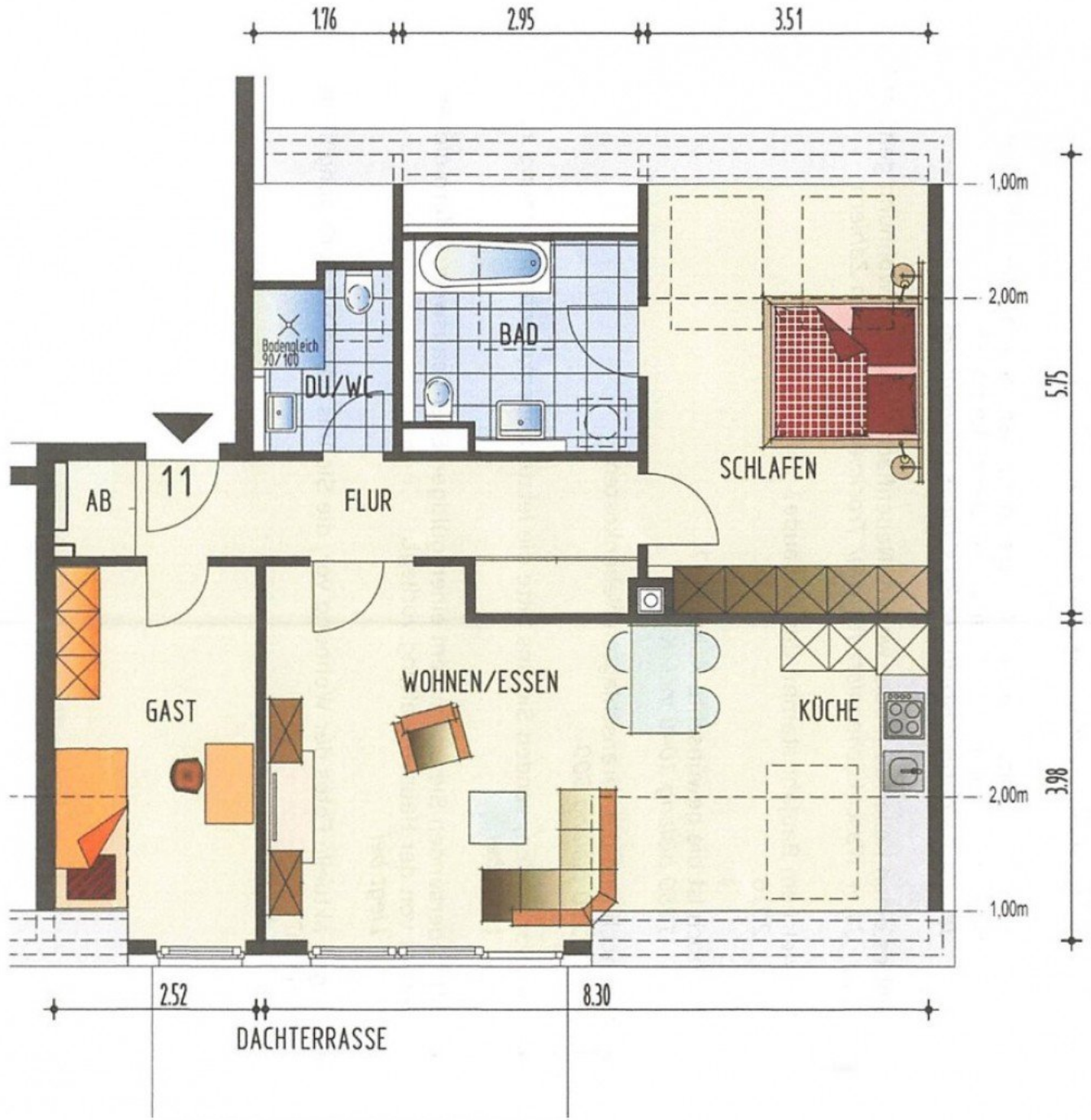




# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Kaarst / Vorst
- > 3 Zimmer

- > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7593



Grundriss

# Eckdaten



**Ansprechpartner:**

**Frau Heidi Thurner**

**Telefon: 00492131604020**

**E-Mail:** [heidi@thurnerimmobilien.de](mailto:heidi@thurnerimmobilien.de)

**Firmendaten:**

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH  
Giemesstrasse 5c  
41564 Kaarst

Tel 02131- 60 40 20

Internet: [www.thurnerimmobilien.de](http://www.thurnerimmobilien.de)  
E-Mail: [kontakt\(at\)thurnerimmobilien.de](mailto: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 is no text or other markings on the paper.

> Dachgeschosswohnung

> Kaarst / Vorst

> 3 Zimmer

> 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7593



## 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 / Vorst

> 3 Zimmer

> 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 7593



## 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

Gewerbeurteil 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