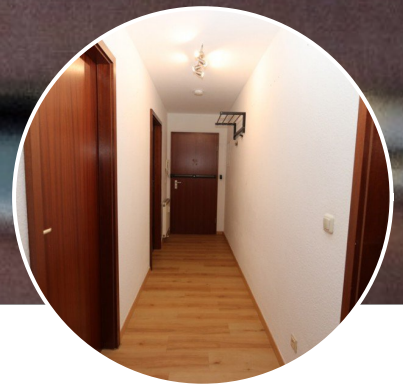


EXPOSÉ

+ Kleinenbroich + 3-Zimmerwohnung + Balkon +
Einbauküche + ca. 81 m² + Bj. 1996 +



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich
Baujahr: 1996
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 81 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Warmmiete (ca.): 920,- €

VERMIETET
€ 770,-

> Etagenwohnung

> Korschebroich / Kleinenbroich

> 3 Zimmer

> 81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7329



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41352 Korschebroich / Kleinenbroich
Baujahr	1996
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	81 m ²
Nutzfläche (ca.)	6 m ²
Kaltmiete	770,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Warmmiete (ca.)	920,- €
Kaution	2.310,- €
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	67 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-03-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1996
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	GEHOBEN
bezugsfrei ab	01.04.2023

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.

Willkommen zu Hause! Diese lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch die absolut zentrale Lage. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Auch der Kleinenbroicher Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Insgesamt wohnen 9 Parteien im Haus. Das Baujahr des Gebäudes ist 1996.

Die ca. 81 m² dieser 3-Zimmerwohnung teilen sich auf in ein geräumiges Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Küche (inklusive Einbauküche), Badezimmer mit Badewanne sowie einen Sonnenbalkon in Südlage, der vom Wohnzimmer erreichbar ist. Hier lässt es sich wunderbar vom Alltag erholen. Alle Fenster sind mit Rolläden ausgestattet.

Die sehr gepflegte und hochwertig Einbauküche inklusive Backofen, Herd, Kühlschrank mit Eisfach, Einbaumikrowelle sowie Spülmaschine wird vom Vermieter ohne Aufpreis zur Verfügung gestellt.

Ein Kellerraum ist vorhanden und bietet weiteren Stauraum.

Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie Stellplatz für Fahrräder befinden sich ebenfalls im Keller.

Ende 2022 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause besticht mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

+ ca. 81 m² Wohnfläche

+ 3 Zimmer

+ 1 Balkon in Südausrichtung

> Etagenwohnung

> Korschenbroich / Kleinenbroich

> 3 Zimmer

> 81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7329



+ 1 Schlafzimmer

+ 1 Büro

+ Badezimmer mit Badewanne

+ Fenster mit Rolläden

+ Einbauküche (hochwertige Nobilia Küche - 2017)

+ Kellerraum

+ Stellplatz für Fahrräder im Keller

+ großzügiger allgemeiner Wasch- und Trockenraum

+ Treppenhausreinigung, Mülltonnendienst
und Winterdienst sind in den Nebenkosten inkludiert

+ modernes Gas-Heizungssystem (Ende 2022 eingebaut)

Lagebeschreibung:

Tradition und Moderne sind in Kleinenbroich keine Widersprüche, sondern verbinden sich zu einem harmonischen Ganzen.

Die Stadt Korschenbroich bietet ihren mehr als 33.000 Einwohnern auf 55 Quadratkilometern hohe Wohn- und Freizeitqualität für alle Altersgruppen und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Vielfältige sportliche und kulturelle Angebote ermöglichen eine ansprechende Freizeitgestaltung. Großzügige Sportanlagen, Reitställe, zwei Golfplätze und ein Hallenbad sorgen ebenso für Abwechslung wie zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die reizvolle niederrheinische Landschaft.

Die Pflege von Brauchtum und Geselligkeit wird in Korschenbroich groß geschrieben. Die zahlreichen Schützen- und Heimatvereine haben in allen Ortsteilen Korschenbroichs einen hohen Stellenwert. Korschenbroich ist modern und geschichtsträchtig zugleich. Die Historie der Stadt, die aus den früher selbstständigen Gemeinden Korschenbroich, Pesch, Glehn, Kleinenbroich und Liedberg zusammen gewachsen ist, dokumentieren zahlreiche Fachwerkhäuser und Herrenhäuser. Eingebettet in die typisch niederrheinische Landschaft finden sich zahlreiche Bauwerke und interessante Sehenswürdigkeiten.

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:



Schlafzimmer



Büro

Eckdaten

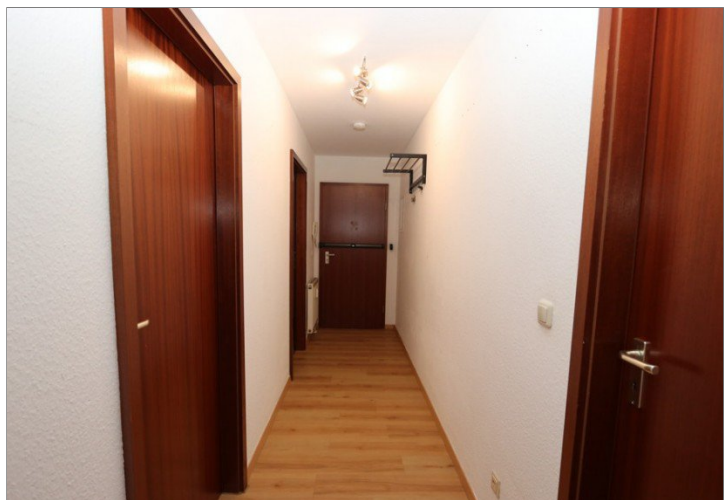
> Etagenwohnung

> Korschenbroich / Kleinenbroich

> 3 Zimmer

> 81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7329



Flur



Wohnzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Korschenbroich / Kleinenbroich

> 3 Zimmer

> 81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7329



Balkon



Aussenbild

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Korschenbroich / Kleinenbroich

> 3 Zimmer

> 81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7329



Grundriss

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Korschenbroich / Kleinenbroich

> 3 Zimmer

> 81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7329



> Etagenwohnung

> Korschenbroich / Kleinenbroich

> 3 Zimmer

> 81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7329



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

> Korschenbroich / Kleinenbroich

> 3 Zimmer

> 81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7329



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