THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH

EXPOSÉ

+ VERMIETET + Neuss-Furth + 2- Zimmer Wohnung + Balkon + Einbauküche + Einbauschrank im Schlafzimmer + 59 m² +

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 41462 Neuss
Baujahr: 1990
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59 m²
Nebenkosten (ca.): 160,- €
Warmmiete (ca.): 750,- €
Etage: 3
Anzahl Etagen: 4

VERMIETET
€ 550,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH
Giemesstrasse 5c - 41564 Kaarst
info@thurnerimmobilien.de - www.thurnerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neuss
> 2 Zimmer
> 59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7224

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41462 Neuss
Baujahr	1990
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59 m²
Kaltmiete	550,- €
Nebenkosten (ca.)	160,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	750,- €
Kaution	1.650,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	1
Duplex	Miete 40,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	113,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-05-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2010
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektbeschreibung:

DIESE WOHNUNG IST VERMIETET

Erfolgreiche Vermietung einer 2-Zimmer-Wohnung in Neuss durch THURNER + SÖHNE Immobilien

Im Jahr 2022 beauftragten uns die Eigentümer einer 2-Zimmer-Wohnung in Neuss, die Immobilie neu zu vermieten. Unsere erfahrene Immobilienmaklerin Anna Thurner-Mertens übernahm die Betreuung der Vermietung und führte den Prozess von der ersten Besichtigung bis zum erfolgreichen Abschluss professionell durch. Dieser Bericht zeigt, wie wir trotz einiger Herausforderungen eine schnelle und zufriedenstellende Lösung für die Eigentümer und den neuen Mieter gefunden haben.

Als erfahrene Immobilienmakler für die Vermietung von Wohnungen in Neuss kennen wir die Ansprüche des lokalen Marktes genau. Die Wohnung lag in einem beliebten Wohngebiet, was grundsätzlich eine gute Basis für die Vermietung darstellte. Dennoch stießen wir auf einige Herausforderungen, die eine gezielte und transparente Herangehensweise erforderten.

Herausforderungen bei der Vermietung

Eine der größten Herausforderungen war der fehlende eigene Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Stattdessen mussten die Mieter die gemeinschaftlichen Waschmaschinen im Keller des Hauses nutzen. Diese Lösung wurde von einigen Interessenten als nachteilig empfunden. In einem hart umkämpften Mietmarkt wie dem von Neuss kann ein solcher Aspekt oft ausschlaggebend sein, ob eine Wohnung gemietet wird oder nicht.

Zusätzlich befand sich die Wohnung nicht mehr im neuesten Zustand, da sie bereits einige Jahre zuvor durch THURNER + SÖHNE Immobilien vermietet worden war. Potenzielle Mieter hatten daher teilweise Vorbehalte, da die Ausstattung der Wohnung nicht mehr den neuesten Trends entsprach. Unsere Aufgabe bestand darin, die Vorzüge der Immobilie klar hervorzuheben und die Herausforderungen offen zu kommunizieren, um dennoch passende Interessenten zu finden.

Erfolgreiche Vermietung der Wohnung in Neuss

Trotz der genannten Hindernisse gelang es uns, die Wohnung innerhalb kurzer Zeit erfolgreich zu vermieten. Anna Thurner-Mertens setzte auf eine transparente Kommunikation und präsentierte die Vorteile der Wohnung in den Vordergrund, wie die attraktive Lage, den gut gepflegten Zustand des Mehrfamilienhauses und die großzügige Raumaufteilung.

Durch gezielte Marketingmaßnahmen und eine auf den Markt in Neuss abgestimmte Ansprache der Interessenten konnten wir die passenden Mieter finden. Auch das Verständnis und die Offenheit des neuen Mieters gegenüber den Besonderheiten der Wohnung spielten eine wichtige Rolle im erfolgreichen Abschluss des Mietvertrags.

Fazit: Expertise in der Vermietung von Wohnungen in Neuss

Die erfolgreiche Vermietung dieser Wohnung in Neuss verdeutlicht, wie wichtig eine professionelle und individuelle Betreuung im Immobiliensektor ist. Als erfahrene Immobilienmakler wissen wir, dass jede Immobilie eigene Herausforderungen mit sich bringt. Der Schlüssel zum Erfolg liegt darin, potenzielle Mieter gezielt anzusprechen und die

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neuss
> 2 Zimmer
> 59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7224

Vorzüge des Objekts klar

Ausstattung:

+ ca. 59 m² Wohnfläche
+ 2-Zimmer
+ separate Küche inkl. Einbauküche
+ Großer Balkon
+ Tiefgarageneinstellplatz (Duplex)
+ zentrale Lage
+ Gasheizung
+ 1 Schlafzimmer
+ 1 Badezimmer mit Badewanne

Lagebeschreibung:

Neuss ist durch seine zentrale Lage und der Nähe zur Stadt Düsseldorf eine besonders bevorzugte Wohnlage. Die Wohnung befindet sich in der südlichen Furth.

Die nähere Umgebung verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtungen, ärztliche Versorgung sowie Kirchen und institutionelle Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie einige Restaurants sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Größere Einkaufsmärkte erreichen Sie in nur wenigen Autominuten im Einkaufspark Römerstraße. Naherholung bietet der in der Nähe befindliche Stadtpark sowie Neuss-Nord mit dem Stadtwald, dem "Jröne Meerke", dem Nordpark mit seinen vielen Spazier- und Radfahrwegen.

In der Nähe befindet sich die Haltestelle des öffentlichen Personen-Nahverkehrs. Durch die gute Autobahnanbindung westlich und östlich BAB 57 erreichen Sie die Nachbarstädte Krefeld, Meerbusch, Mönchengladbach und Düsseldorf in 15-30 Autominuten.

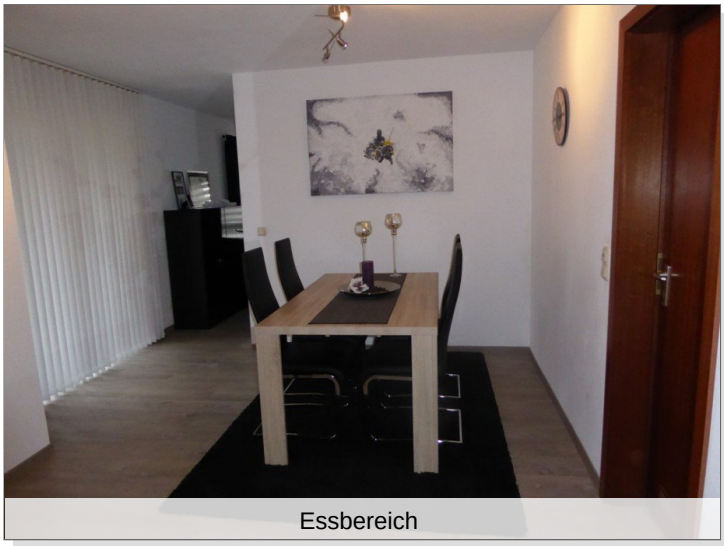
Sonstiges:

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:

Keltenstraße



Essbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neuss
> 2 Zimmer
> 59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7224

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Eingang

Küche

Bad

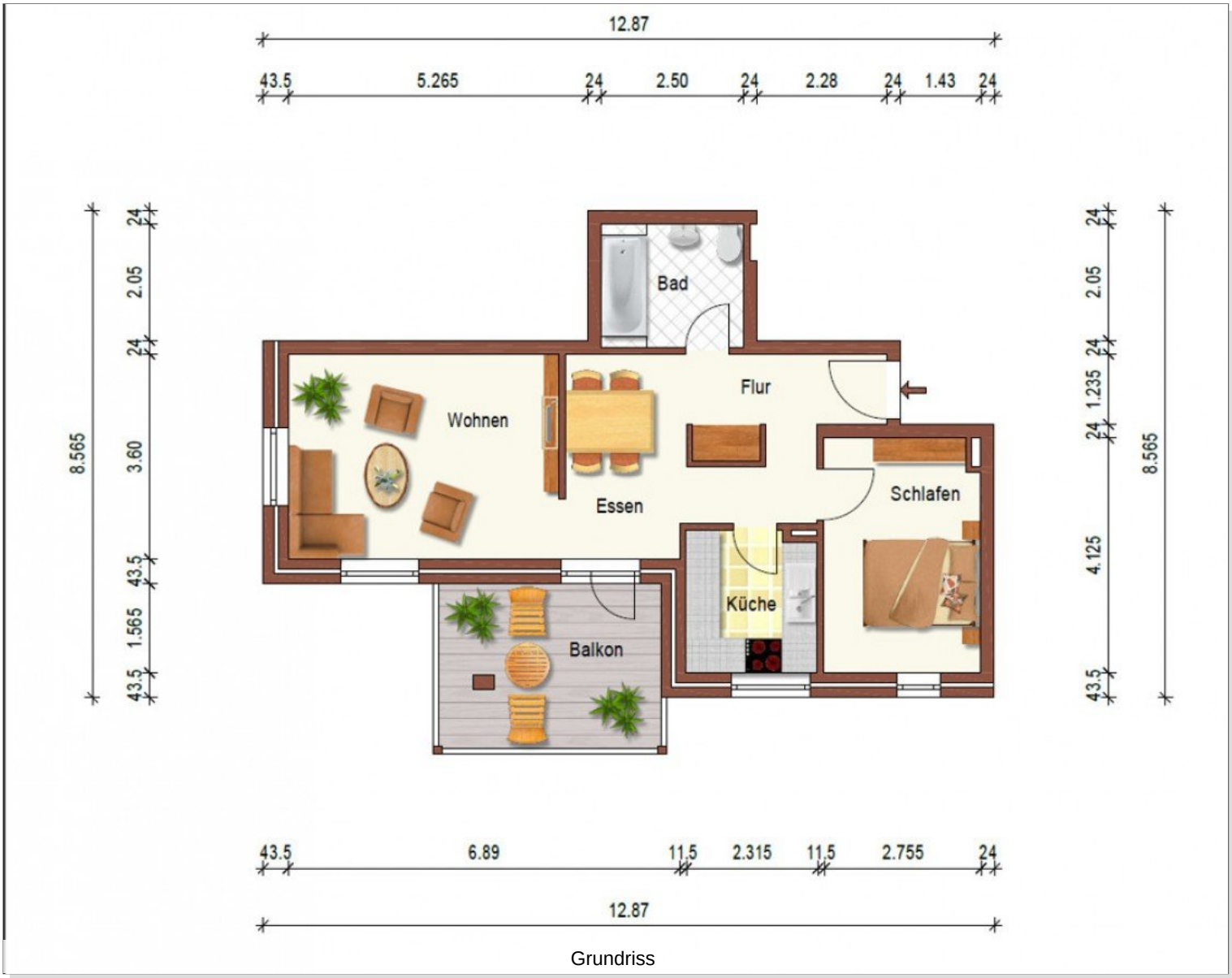
Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH
Giemesstrasse 5c - 41564 Kaarst
info@thurnerimmobilien.de - www.thurnerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neuss
> 2 Zimmer
> 59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7224



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neuss
> 2 Zimmer
> 59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7224

Ansprechpartner:

Frau Anna Thurner-Mertens

Telefon: 004915254674423
E-Mail: anna@thurnerimmobilien.de

Firmendaten:

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH
Giemesstrasse 5c
41564 Kaarst

Tel 02131- 60 40 20

Internet: www.thurnerimmobilien.de
E-Mail: kontakt(at)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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neuss
> 2 Zimmer
> 59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7224

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 Erbbaurechtes 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 unsUm Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Thurner + Söhne Immobilien GmbH, Giemesstraße 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: Giemesstrasse 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
Gewerbeerlaubnis 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026