

EXPOSÉ

+ Vorst + 3-Zimmer-Wohnung + ca. 87 m² Wohnfläche
+ 1. OG + Bj. 1976 + 2 Balkone + Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 41564 Kaarst / Vorst
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 87 m²
Anzahl Stellplätze: 1
Freiplatz: Anzahl 1
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 227.000,-

> Etagenwohnung
> Kaarst / Vorst
> 3 Zimmer

> 87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7604



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41564 Kaarst / Vorst
Baujahr	1974
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	87 m ²
Kaufpreis	227.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	94 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-09-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Öl
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer können wir Besichtigungstermine erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das untenstehende oder nebenstehende Kontaktformular vereinbaren.

Nach Eingang Ihrer schriftlichen Kontaktanfrage senden wir Ihnen umgehend das Exposé und die genaue Anschrift der Immobilie per E-Mail zu.

Bitte teilen Sie uns anschließend Ihre Terminvorschläge für eine Besichtigung per E-Mail mit.

Aus organisatorischen Gründen können Besichtigungstermine nur

schriftlich und nicht telefonisch vereinbart werden.

+++++

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus den 1970er-Jahren und bietet auf ca. 87 m² Wohnfläche eine angenehme und gut nutzbare Raumaufteilung. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Kapitalanleger.

Der großzügige Wohnbereich ist hell und freundlich und bietet Zugang zu einem der beiden Balkone. Hier lässt sich insbesondere in den wärmeren Monaten zusätzlicher Wohnraum im Freien nutzen. Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten - ob als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Von beiden Schlafzimmern besteht ebenfalls Zugang zu einem Balkon.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine zweckmäßige Einrichtung. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Wohnung.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller und ein Fahrradbereich gehören ebenfalls zum Haus. Zudem ist ein Außenstellplatz der Wohnung zugeordnet.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 408,00 EUR inklusive einer Rücklagenzuführung von ca. 89,00 EUR.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug zum 31.12.2025 rund ca. 176.300,00 EUR, wovon rechnerisch etwa 9.400,00 EUR auf die Wohnung entfallen - ein solides Polster für zukünftige Maßnahmen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Je nach individuellem Anspruch bieten sich Modernisierungsmaßnahmen sowie der Einbau eines FI-Schutzschalters an.

Eine solide geschnittene Wohnung mit zwei Balkonen, eigenem Stellplatz und guter Alltagstauglichkeit - sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Kapitalanlage.

Ausstattung:

+ 3-Zimmer-Wohnung
+ ca. 87 m² Wohnfläche
+ 1. Obergeschoss

+ Baujahr 1974

+ Außenstellplatz

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Vorst
- > 3 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7604



- + großes Wohnzimmer (ca. 26 m²) mit Balkon
- + 2 Schlafzimmer (ca. 14 m² und ca. 11 m²) mit Balkon
- + Küche
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Gäste-WC
- + 2 Balkone
- + Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Waschkeller
- + gemeinschaftlicher Fahrradbereich
- + Doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (2004)

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt im Kaarster Ortsteil - Vorst (ca. 5500 Einwohner), einem ruhigen Wohnort mit dörflichem Charme.

Vorst ist über die Anschlussstelle Büttgen auf der A57 oder über die Anschlussstelle Schiefbahn bzw. Kaarst auf der A52 erreichbar.

Die nahegelegenen Bahnstationen sind "Kaarster See" (S28 - Kaarst - Wuppertal) und "Büttgen" (S8 - Hagen - Mönchengladbach). Außerdem fahren durch Vorst die Buslinien 860 und 866, welche alle Kaarster Ortsteile miteinander verbinden.

Der moderne Ortskern von Vorst überzeugt durch zahlreiche kleine Geschäfte, einen Supermarkt, Arztpraxen, eine Pizzeria, einen Imbiss und einen kleinen Park.

Kindergärten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium befinden sich in Vorst. Weitere Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Vorst ist umgeben von einer grünen Landschaft, vielen Feldern und Sehenswürdigkeiten. Der Vorster Wald bietet vielseitige Möglichkeiten zum Spazieren gehen, Joggen und vieles mehr. Hier befindet sich auch ein Tennisclub und ein Restaurant.

Brauchtum und ein intaktes Vereinsleben (Tennis, Handball, Fußball etc.) runden das Freizeitangebot ab und werden in Vorst großgeschrieben! Das Heimat-, Volks- und Schützenfest der Bruderschaft findet jährlich am zweiten Septemberwochenende statt.

In Vorst 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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Vorst
- > 3 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7604



Schlafzimmer I



Gäste-WC



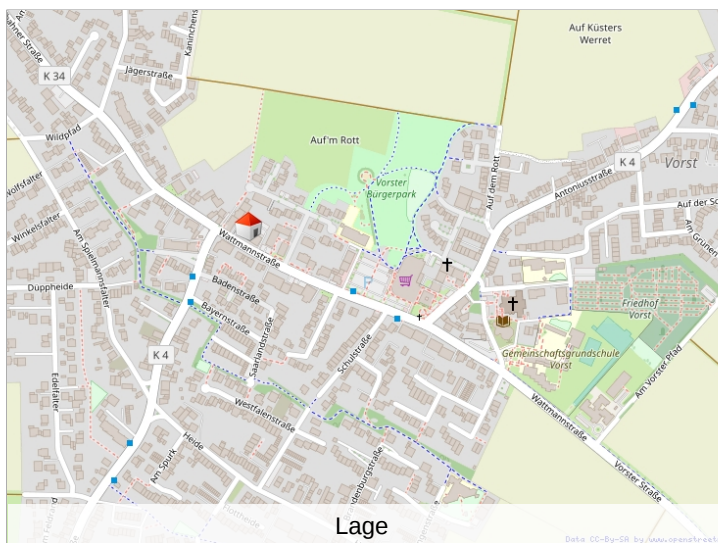
Schlafzimmer II



Balkon



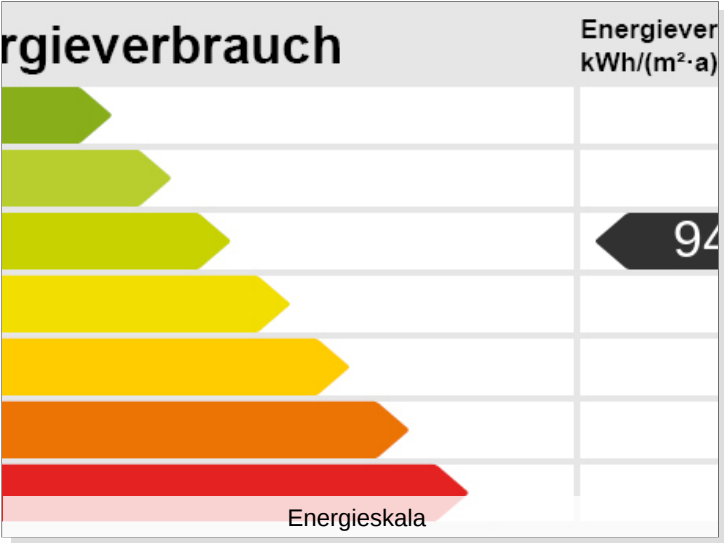
Badezimmer



Lage

Eckdaten

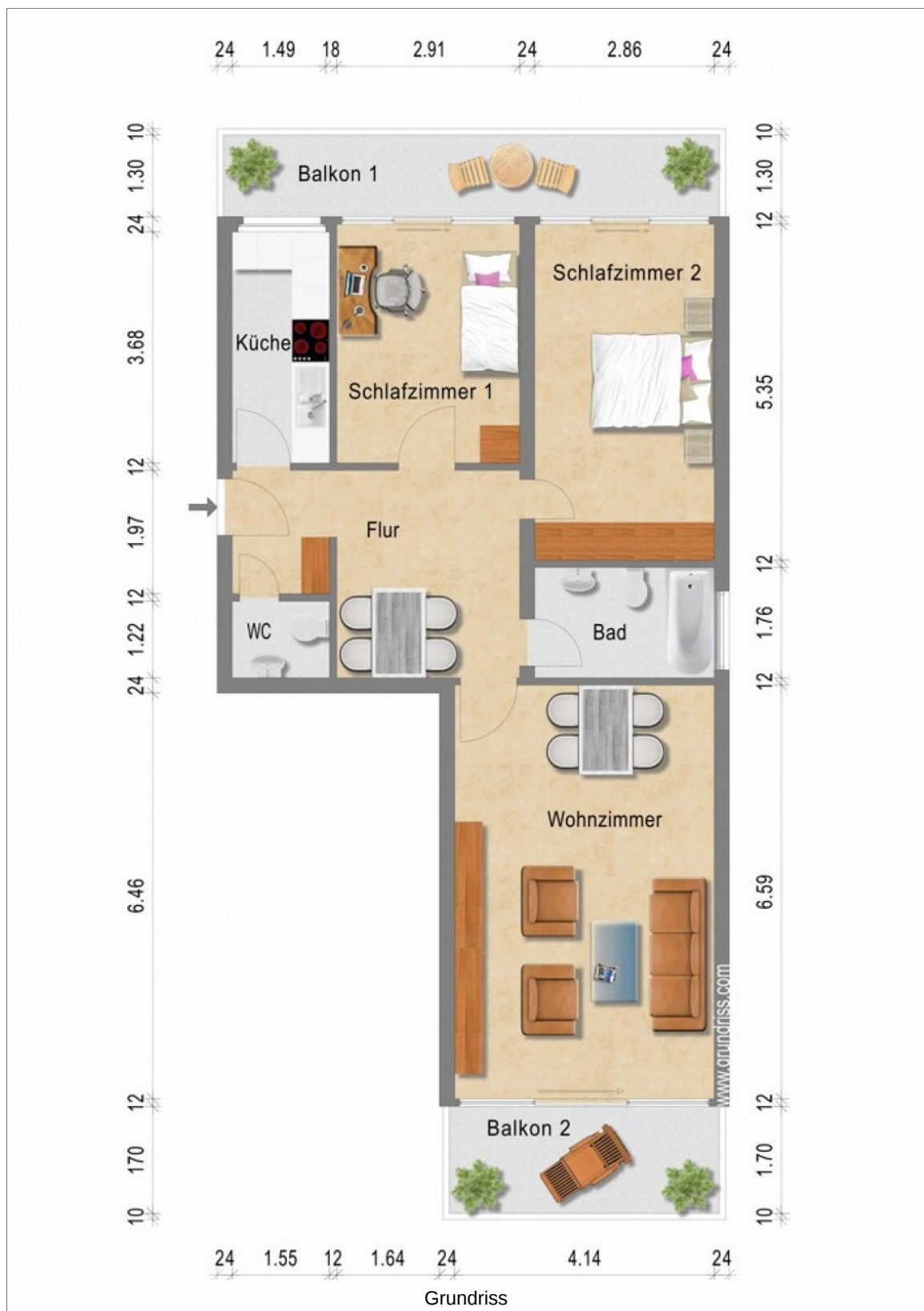
- > Etagenwohnung
- > 87 m² Wohnfläche
- > Kaarst / Vorst
- > Objektnummer: 7604
- > 3 Zimmer



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Vorst
- > 3 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7604



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Vorst
- > 3 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7604



Ansprechpartner:

Herr Jonas Thurner

Telefon: 00492131604020

Mobil: 004915254674424

E-Mail: jonas@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](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 are no margins, text, or other markings on the paper.

- > Etagenwohnung
- > Kaarst / Vorst
- > 3 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7604



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 / Vorst

> 3 Zimmer

> 87 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7604



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