

EXPOSÉ

+ Vorst + Büro / Praxis / Kanzlei / Ladenlokal + ca.
129 m² Gewerbefläche + 4 Räume + Erdgeschoss +



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche
Adresse: 41564 Kaarst / Vorst
Zimmerzahl: 4
Bürofläche (ca.): 129 m²
Gesamtfläche (ca.): 129 m²
Aufzug: Personenaufzug
Anzahl Stellplätze: 2
Freiplatz: Anzahl 2
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 297.000,-

> Bürofläche

> 129 m² Fläche

> Kaarst / Vorst

> Objektnummer: 7563

> 4 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	41564 Kaarst / Vorst
Zimmerzahl	4
Bürofläche (ca.)	129 m ²
Gesamtfläche (ca.)	129 m ²
Kaufpreis	297.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	95 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Bürofläche im Erdgeschoss eines im Jahr 1997 errichteten Gebäudes überzeugt durch ihren barrierearmen Zugang, eine durchdachte Raumaufteilung und eine äußerst ruhige Lage im Vorster Ortskern. Die Einheit ist sofort verfügbar und eignet sich ideal für die Nutzung als Praxis, Kanzlei, Büro oder Ladenlokal.

Der Zugang erfolgt ebenerdig. Im Inneren empfängt Sie ein großzügig gestalteter, offener und sehr heller Empfangsbereich, der einen professionellen ersten Eindruck vermittelt und sich hervorragend für Anmeldung und Wartezone eignet. Neben dem Empfangsbereich mit Wartezone stehen drei separate Büro- bzw. Behandlungsräume zur Verfügung, die jeweils auch von außen zugänglich sind und damit flexible Abläufe sowie eine diskrete Patienten- oder Kundenführung ermöglichen. Ein Fliesenboden unterstreicht den pflegeleichten, praxisgerechten Charakter der Immobilie.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Mitarbeiterbereich mit Küche, Abstellraum und WC, der über den größten der Räume erreichbar

ist. Zudem bietet eines der Büros eine weitere vorbereitete Teeküche. Für Kunden bzw. Patienten stehen separate WCs zur Verfügung. Ein zusätzlicher Raum, in dem Badezimmeranschlüsse vorbereitet sind, zuletzt jedoch als Lager genutzt wurde, erweitert das Flächenangebot sinnvoll.

Weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet der Kellerbereich mit zwei zusätzlichen Kellerräumen (2 x ca. 6 m²).

Zwei Außenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab und gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Besucher. Insgesamt bietet die Einheit eine ideale Kombination aus ruhiger Lage, funktionalem Zuschnitt und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das aktuelle Hausgeld beträgt insgesamt 472,58 EUR. Hiervon sind ca. 323,43 EUR umlagefähig. Die enthaltene monatliche Rücklagenzuführung beträgt ca. 42,00 EUR.

Zum 31.12.2025 belaufen sich die Gesamtrücklagen auf ca. 62.500,00 EUR, wovon ca. 6.500,00 EUR auf diese Einheit entfallen.

Ausstattung:

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:

- + Baujahr 1997
- + ca. 129 m² Gewerbefläche
- + ideal als Praxis, Kanzlei, Büro oder Ladenlokal
- + Erdgeschoss
- + barrierearm
- + sehr ruhige Lage am Vorster Ortskern
- + offener Empfangsbereich mit Wartezone
- + 3 Büro-/Behandlungsräume (alle von außen zugänglich)
- + Aufenthaltsraums für Mitarbeiter mit Küche
- + Mitarbeiter-WC
- + Kunden-/Patienten-WC
- + separate Teeküche in einem der Räume/Büros
- + Abstellkammer
- + Kellerräume (2 x ca. 6 m²)
- + 2 Aussenstellplätze

Eckdaten

> Bürofläche

> Kaarst / Vorst

> 4 Zimmer

> 129 m² Fläche

> Objektnummer: 7563



+ Gasheizungen (2020/2021)

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:



Seitenansicht mit Parkplätzen



Eingangsbereich

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Kaarst / Vorst
- > 4 Zimmer

- > 129 m² Fläche
- > Objektnummer: 7563



Eingangsbereich



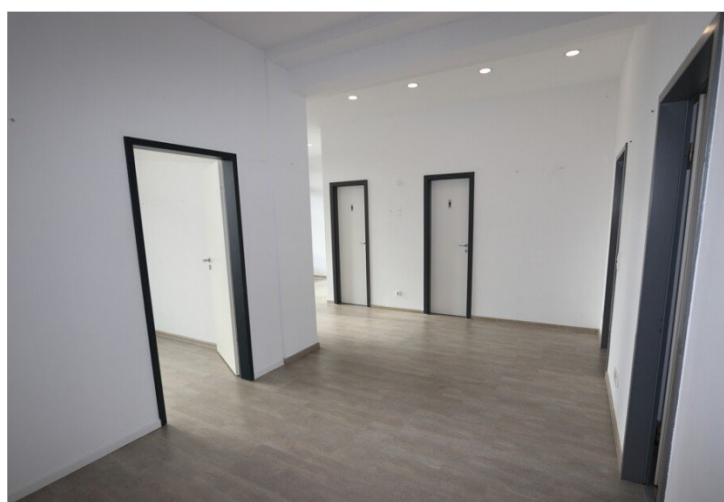
Raum / Büro mit Zugang zur Küche



Flur



Raum / Büro mit Zugang zur Küche



Flur



Küche

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Kaarst / Vorst
- > 4 Zimmer

- > 129 m² Fläche
- > Objektnummer: 7563



Raum / Büro (mit Teeküche)



WC Damen



Raum / Büro nach vorne



WC Herren



Teeküche (vorbereitet) / Abstellraum



Mitarbeiter WC

Eckdaten

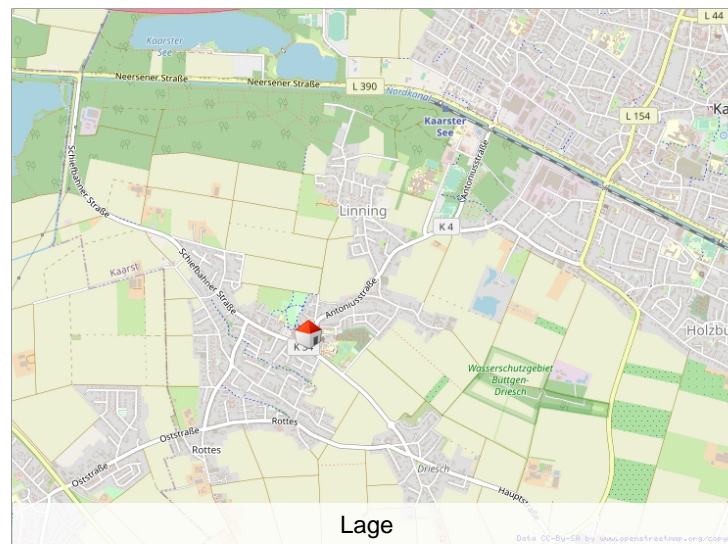
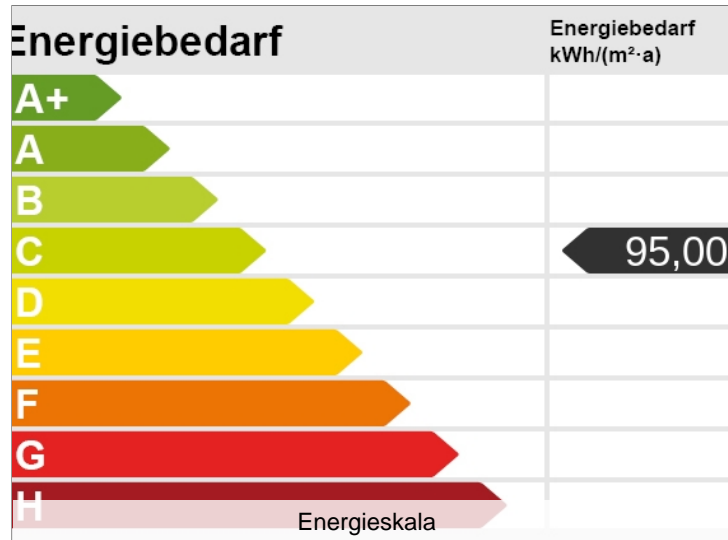
> Bürofläche

> Kaarst / Vorst

> 4 Zimmer

> 129 m² Fläche

> Objektnummer: 7563



Eckdaten

> Bürofläche

> Kaarst / Vorst

> 4 Zimmer

> 129 m² Fläche

> Objektnummer: 7563



Gewerbefläche

> Bürofläche

> Kaarst / Vorst

> 4 Zimmer

> 129 m² Fläche

> Objektnummer: 7563



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.

> Bürofläche

> Kaarst / Vorst

> 4 Zimmer

> 129 m² Fläche

> Objektnummer: 7563



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