

EXPOSÉ

Kaarst + exklusives Wohn- und Geschäftshaus + ca.
259 m² Wohnfläche + ca. 281 m² Gewerbe-/Nutzfläche



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 41564 Kaarst
Baujahr: 1994
Wohnfläche (ca.): 259 m²
Nutzfläche (ca.): 281 m²
Grundstücksfläche (ca.): 699 m²
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 6

Kaufpreis
€ 1.532.000,-

> Haus
> Kaarst

> 259 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7598



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	41564 Kaarst
Baujahr	1994
Wohnfläche (ca.)	259 m ²
Nutzfläche (ca.)	281 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	699 m ²
Kaufpreis	1.532.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	112 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-08-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBBEN
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Dieses hochwertig errichtete Wohn- und Geschäftshaus vereint architektonische Großzügigkeit, ein exklusives Wohnambiente und eine langfristig gesicherte Mieteinnahme aus einer etablierten Tierarztpraxis - eingebettet in eine ruhige und dennoch ausgesprochen zentrale Lage in Kaarst.

Auf einem ca. 699 m² großen Grundstück präsentiert sich die im Jahr

1994 errichtete Immobilie in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand. Die konsequente Trennung von Wohn- und Gewerbebereich gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre und macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Wohneinheit umfasst ca. 259 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre großzügige, offene Architektur. Herzstück des Hauses ist der beeindruckende Wohnbereich mit außergewöhnlicher Raumhöhe und großzügigen Fensterflächen, die den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigeben. Der angrenzende Essbereich fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bildet den idealen Rahmen für das Familienleben ebenso wie für gesellige Abende mit Gästen.

Insgesamt stehen vier geräumige Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie zwei hochwertig ausgestattete Bäder zur Verfügung. Ein fünftes Schlafzimmer kann mit geringem Umbauaufwand realisiert werden. Die großzügige Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum ist direkt vom Essbereich aus erreichbar. Sämtliche Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zu Balkonen beziehungsweise großzügigen Dachterrassen und schaffen so einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Der aufwendig angelegte Garten bildet das grüne Herzstück der Immobilie. Mit seinem harmonisch gestalteten Teich, dem Bachlauf und den großzügigen Terrassenflächen entsteht ein Außenbereich, der gleichermaßen Ruhe, Privatsphäre und Aufenthaltsqualität bietet. Die fließenden Übergänge zwischen Wohnraum und Garten schaffen ein Wohngefühl, das zu jeder Jahreszeit begeistert und den besonderen Charakter dieses Anwesens eindrucksvoll abrundet.

Eine großzügige Doppelgarage ergänzt die hochwertige Ausstattung der Wohneinheit.

Die Gewerbeeinheit mit ca. 165 m² Nutzfläche ist seit vielen Jahren an eine etablierte Tierarztpraxis vermietet. Sie verfügt über einen separaten Eingang auf der rückwärtigen Gebäudeseite und umfasst mehrere Behandlungsräume, Wartebereiche, Büro-, Lager- und Sanitärflächen. Der langfristige Mietvertrag bietet dem neuen Eigentümer eine verlässliche und planbare Einnahmequelle.

Im Untergeschoss befindet sich zudem eine weitere, separat zugängliche Einheit (ca. 64 m²) mit zwei hellen Tageslichtzimmern, von denen eines bereits über Küchenanschlüsse verfügt. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Duschbad sowie einen Hauswirtschaftsraum. Diese Flächen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich.

Vier Außenstellplätze stehen der Praxis zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021.

> Haus
> Kaarst

> 259 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7598



Ausstattung:

- + großzügiges Einfamilienhaus
- + Praxisräume im Erd- und Untergeschoss mit separatem Eingang auf der anderen Seite des Gebäudes
- + ca. 699 m² Grundstück
- + ruhige und zentrale Lage
- + Baujahr 1994
- + ca. 259 m² Wohnfläche
- + ca. 281 m² Gewerbe-/Nutzfläche inkl. Garage

- + 6 Zimmer in der Wohneinheit
- + 8 Zimmer in der Praxiseinheit
- + 2 Zimmer im Kellergeschoss

Wohneinheit - ca. 259 m²

- + großes Wohnzimmer mit hohen Decken und Blick in den Garten
- + offener Essbereich mit Blick ins Wohnzimmer
- + Küche
- + Hauswirtschaftsraum
- + 4 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon oder Dachterrasse
- + Ankleidezimmer
- + Badezimmer mit großer Badewanne
- + Badezimmer mit bodentiefer Dusche

- + 3 Balkone/Dachterrassen
- + Terrasse
- + liebevoll angelegter Garten mit Teich und Bachlauf

Praxisfläche - vermietet - ca. 165 m²

- + separater Eingang
- + 2 Wartebereiche
- + 5 Behandlungsräume
- + 1 Büro
- + 1 Lagerraum
- + 2 WCs

Untergeschoss - ca. 64 m²

- + 2 Zimmer (eines mit Küchenanschlüssen) mit Tageslicht
- + Badezimmer mit Dusche
- + Hauswirtschaftsraum
- + 4 Stellplätze an der Praxis
- + Doppelgarage an der Wohneinheit

- + Fußbodenheizung Gasheizung (2021)

+ nachträgliche Kellerabdichtung erfolgte im Januar 2026

Lagebeschreibung:

Kaarst ist im gesamten Kreisgebiet bekannt für seine großzügigen Grünflächen. Die Stadt Kaarst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie alle erforderlichen Dienstleistungsunternehmen haben sich in und um das moderne Stadtzentrum rund um den Kaarster Stadtpark angesiedelt.

Kaarst verfügt über ein sehr gutes Angebot an Kindertageseinrichtungen und Schulen. An allen Kaarster Grundschulen werden die Kinderbetreuung sowie der Offene Ganzttag angeboten. Darüber hinaus gibt es vier weiterführende Schulen einschl. einer Gesamtschule und zwei Förderschulen.

Das Naherholungsgebiet Kaarster See nebst Badesee und Segelclub, das städtische Hallenbad sowie eine Vielzahl von Sportangeboten der SG Kaarst bieten Ihnen ein umfangreiches Freizeitangebot. Die umliegenden Felder und Naherholungsgebiete laden zu ausgiebigen Fahrradtouren und Wanderungen ein.

Über die Regiobahnverbindung sowie diverse Schnellbusverbindungen nach Neuss und Düsseldorf erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie die umliegenden Städte in wenigen Minuten.

Kaarst verfügt durch die Anbindungen an die Autobahnen A 52 (Roermond-Düsseldorf) und A 57 (Köln-Krefeld) zudem über eine optimale Erreichbarkeit. Der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände sind in ca. 20 Minuten, der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 45 Minuten erreichbar.

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

> Haus
> Kaarst

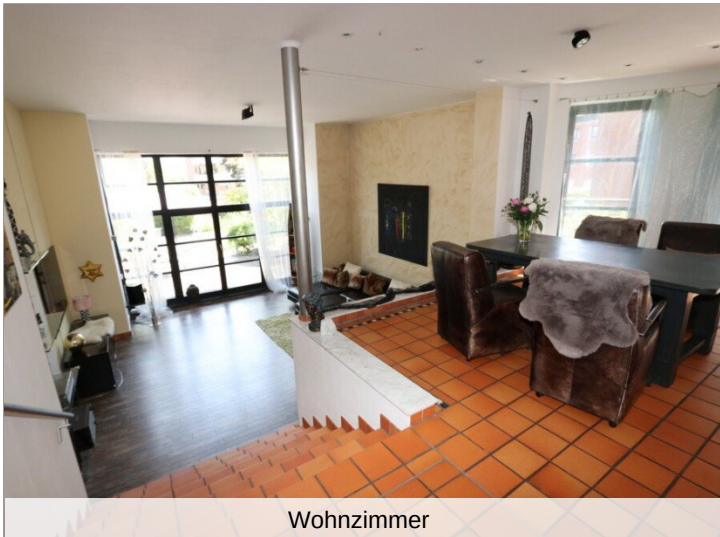
> 259 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7598



Rückansicht



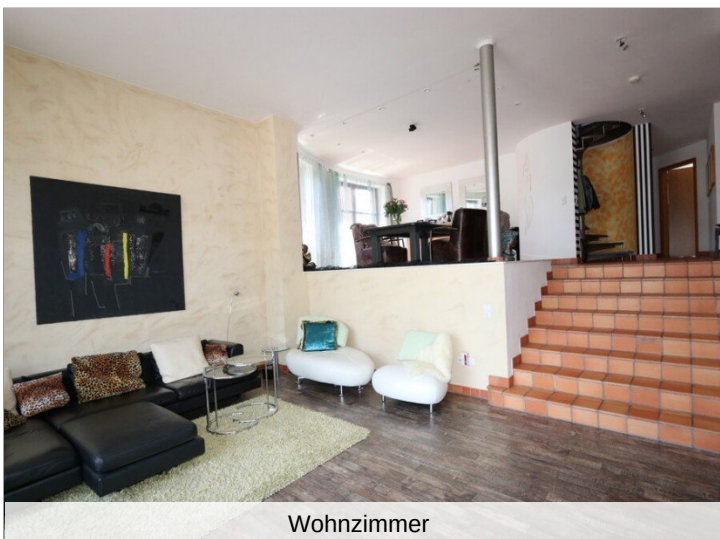
Küche



Wohnzimmer



Hauswirtschaftsraum



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1 / Büro

Eckdaten

> Haus
> Kaarst

> 259 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7598



Schlafzimmer 2 / Büro



Schlafzimmer 4 / Büro



Schlafzimmer 3 / Büro



Schlafzimmer 4 / Büro



Schlafzimmer 3 / Büro



Schlafzimmer 4 / Büro

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Haus
- > Kaarst

- > 259 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7598



Duschbad



Dachterrasse



Badezimmer



Blick vom Schlafzimmer in den Garten



Badezimmer



Einheit Untergeschoss

Eckdaten

- > Haus
- > Kaarst

- > 259 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7598



Einheit Untergeschoss



PRAXISFOTO Aussenansicht



Einheit Untergeschoss



PRAXISFOTO Warten1



Doppelgarage



PRAXISFOTO Warten2

Eckdaten

- > Haus
- > Kaarst

- > 259 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7598



PRAXISFOTO Untersuchung1a



PRAXISFOTO Ultraschall



PRAXISFOTO Untersuchung2a



PRAXISFOTO OP 1



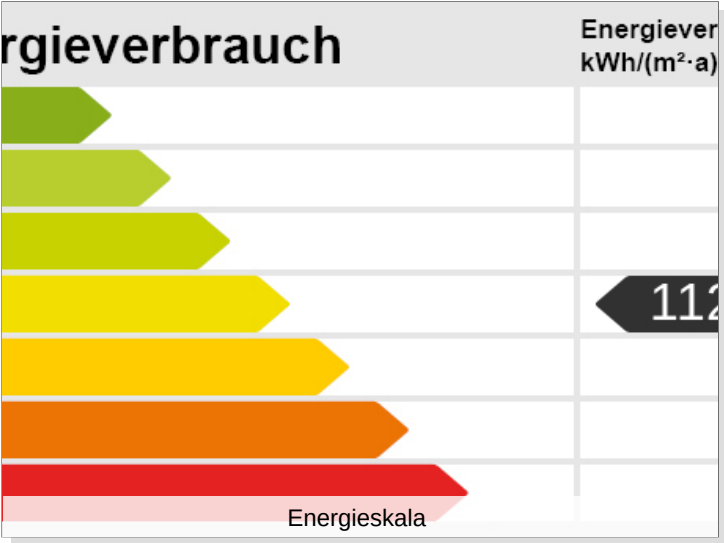
PRAXISFOTO Untersuchung1



PRAXISFOTO OP-Vorbereitung

Eckdaten

- > Haus
- > 259 m² Wohnfläche
- > Kaarst
- > Objektnummer: 7598



Eckdaten

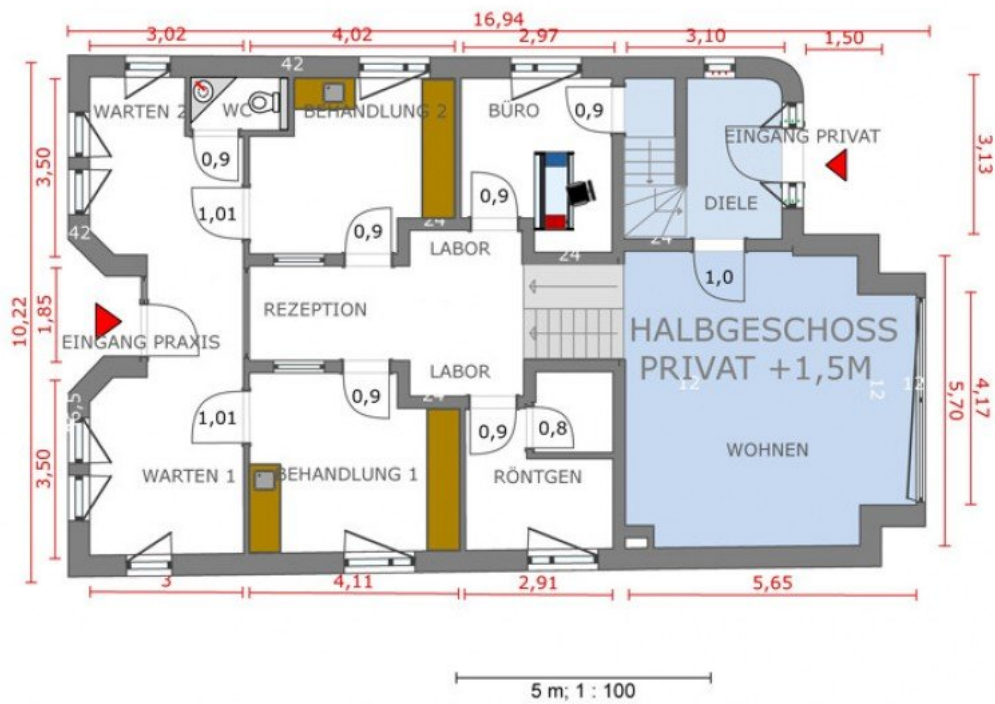
- > Haus
- > Kaarst

- > 259 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7598



ERDGESCHOSS PRAXIS EBENERDIG +-0

GELB = APARTMENT
WEISS = PRAXIS
BLAU = PRIVATFÄCHE



Erdgeschoss

Eckdaten

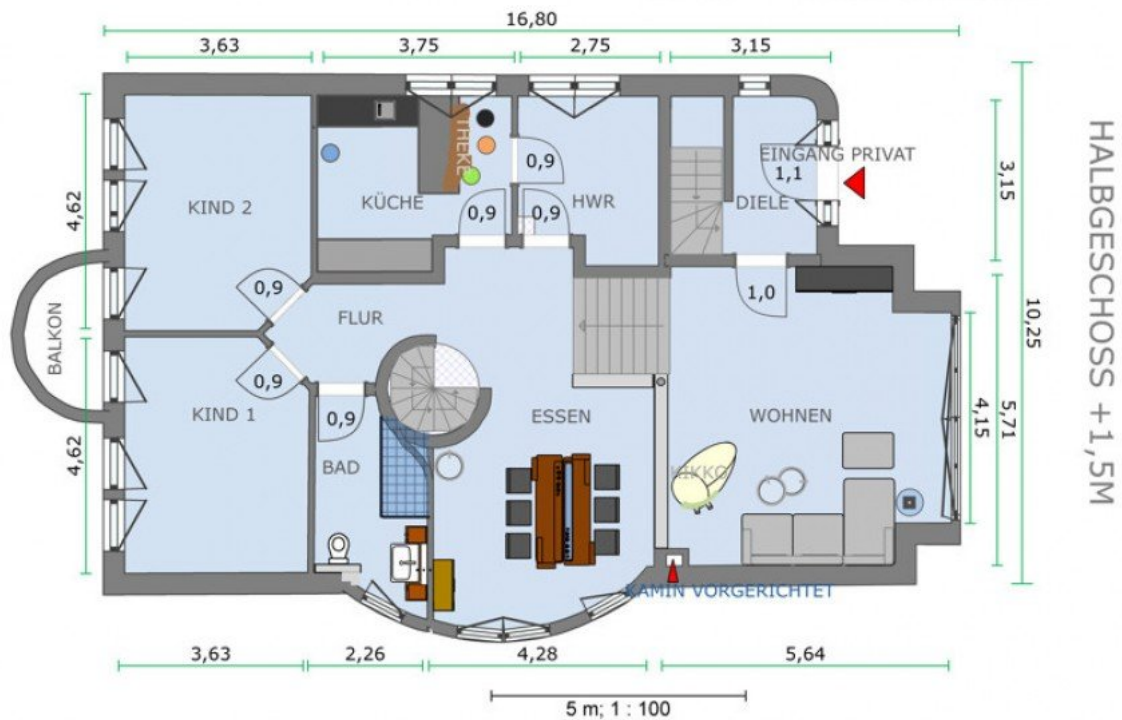
- > Haus
- > Kaarst

- > 259 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7598



1. OG + 3,0 m

GELB = APARTMENT
WEISS = PRAXIS
BLAU = PRIVATFÄCHE

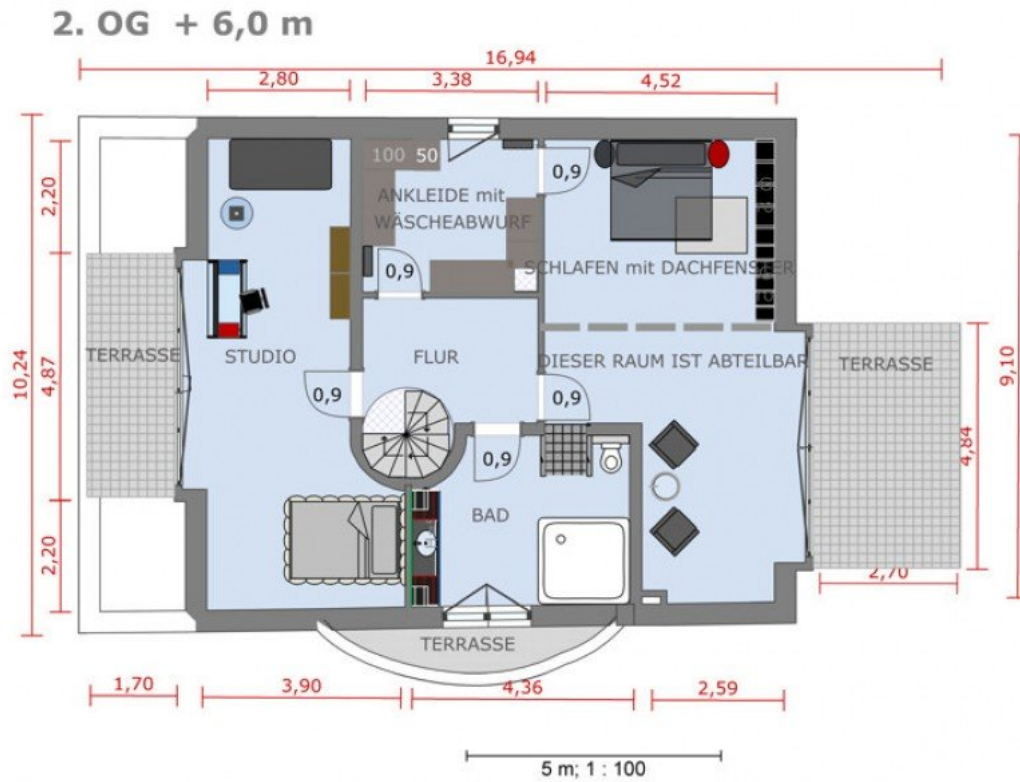


Obergeschoss

Eckdaten

- > Haus
- > Kaarst

- > 259 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7598



Dachgeschoss



> Haus
> Kaarst

> 259 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7598



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.

> Haus
> Kaarst

> 259 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7598



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

Gewerbeurlaubnis 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