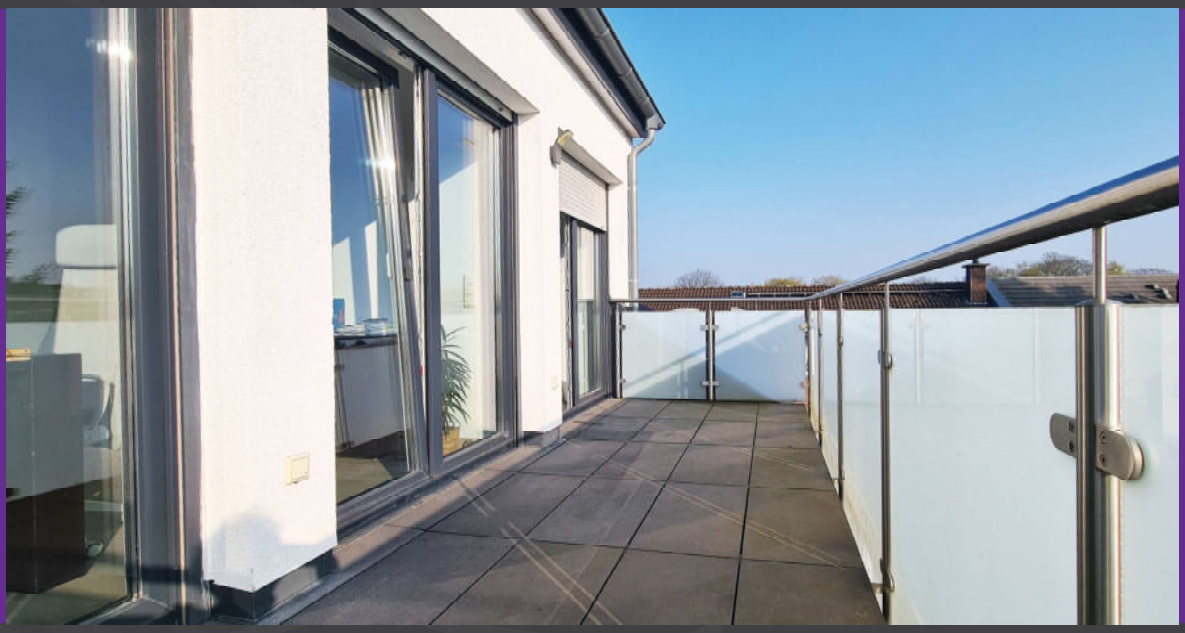
NEOCASA
IMMOBILIEN

TRAUMHAFTE, LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNG IN RUHIGER & RHEINNAHER LAGE VON NEUSS-GNADENTAL



EXPOSÉ
66NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

0172.7080730
info@neocasa.org
www.neocasa.org

ECKDATEN

Objektart	Dachgeschosswohnung in einem 3-FH
Etagenanzahl	3,5
Anzahl Parteien	3
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41468 Neuss
Verfügbar ab	01.07.25
Zustand	neuwertig
Wohnfläche	64,50m²
Anzahl Zimmer	2, Küche, Diele, Bad,
Kellerersatz	ja
Balkon	ja
Stellplatz	ja
Derzeitige Wohnsituation	vermietet
Heizungsart	Luft-Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Strom
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	2016
Hausgeld gesamt	ca. 144,00€
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis*	309.000,00 EUR

* Dem Käufer entsteht eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. vom finalen Verkaufspreis der Immobilie.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese traumhafte 2-Zimmer-Wohnung, im Neusser Stadtteil Gnadental gelegen, besticht durch ihre schöne Raumaufteilung und ihrer ruhigen, rheinnahen Lage. Das Objekt ist noch vermietet und liegt im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Über ein gepflegtes Eingangsportal gelangen Sie in das helle Treppenhaus. Die Wohnung verfügt über einen geräumigen, offenen Wohn-/Essbereich welcher an die danebenliegende Küche angrenzt. Entlang dieses, zur Gartenseite hin ausgerichteten kompletten Wohn-/Ess- und Küchenbereiches, verläuft die grosse Loggia, welche besonders im Sommer zu langen Abenden im Freien einlädt. Ferner besteht die Wohnung noch aus einem grosszügigen Schlafzimmer, dem dem grossen Bad bestehend aus Waschtisch, Dusche und Wanne, sowie dem Flur. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 65m². Alle Räume sind verputzt und malerisch weiss endbehandelt. Bei den Fenstern handelt es sich um dreifachisolierverglaste Rahmenfenster, welche zudem noch mit elektrischen Rolläden versehen sind. Das Objekt ist sehr gepflegt, quasi neuwertig und auf dem neuesten Stand der Technik. Insgesamt eine Traumwohnung, welche sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung für Alleinstehende oder Paare eignet. Eine eigener Stellplatz vor dem Haus sowie eine Kellerraum in einem separaten, sich im Garten befindlichen Gebäude gehört ebenfalls noch mit zur Wohnung und rundet das Angebot somit ab. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die sich ebenfalls zum Verkauf stehende untere OG-Wohnung im Haus mit einer Wohnfläche von 90m², mitzuerwerben und über eine Treppe beide Wohneinheiten zu einer grossen Einheit zusammenzuführen.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

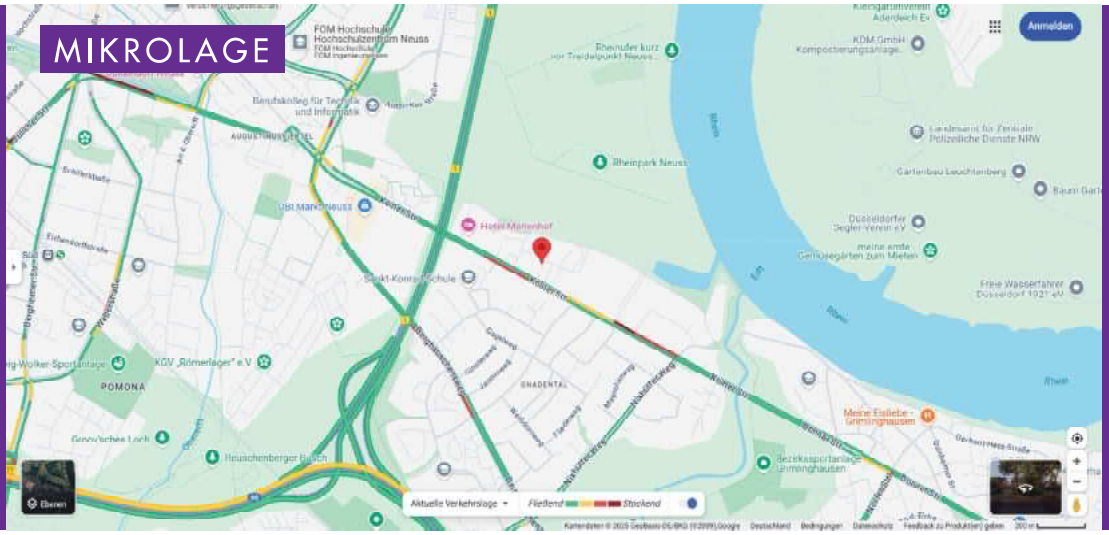
- zentrale Heizung mit Thermostaten in jedem Raum über Luft-Wärmepumpe (Vaillant)
- hochwertige Vinylböden in Nussoptik.
- grosses Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Wanne
- dreifachisolierverglaste Fenster
- grosszügige Loggia zur Gartenseite hin
- seperater Kellerersatz im Gartenbereich
- TV-Anschluss über Kabel
- Gegenfernsprechanlage
- elektrische Rolläden in der ganzen Wohnung
- separater, zur Wohnung gehörender Stellplatz vor dem Haus
- Hausfassade komplett wärmegedämmt
- hochwertige Wohnungstüren
- Treppenhaus mit hochwertigem Granitstein ausgestattet

LAGEBESCHREIBUNG

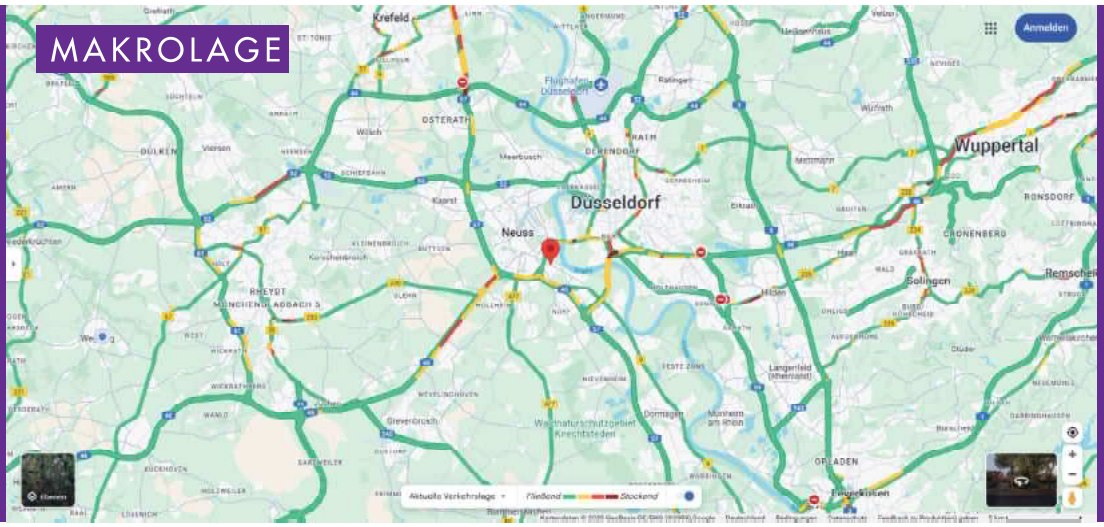
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, jedoch gut angebundener Lage von Neuss, in Gnadental. Gnadental besticht durch seine rheinnahe Lage mit Rheinalle, welche zu jeder Jahreszeit zu ausgiebigen Spaziergängen am Rhein einlädt. Die Neusser Innenstadt liegt nur rund 10 Autominuten entfernt und die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Aachen lassen sich in lediglich maximal 45 Minuten erreichen. Düsseldorf mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angeboten liegt quasi vor der Haustüre. In Gnadental profitieren Ihre Anwohner von einer naturnahen Umgebung und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten in der Nähe. Supermärkte, Banken, Apotheken sowie gastronomische Einrichtungen und Dienstleister lassen sich unkompliziert zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichen. Hervorzuheben ist das sich in mittelbarer Nähe des Objektes befindliche Naherholgungsgebiet des Rheines mit dem Rheinpark Neuss. Ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahe Bushaltestelle und einer stark ausgebauten Infrastruktur gesichert.

NEOCASA
IMMOBILIEN

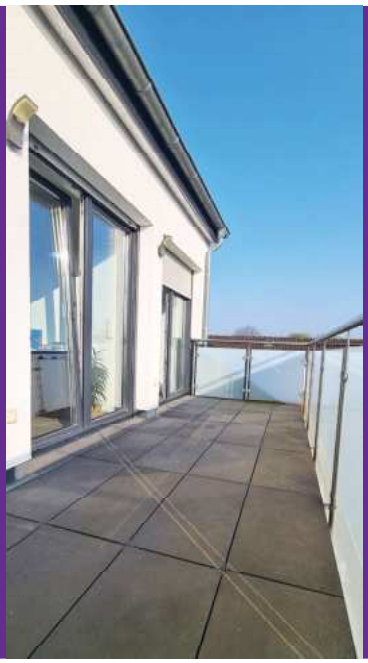
MIKROLAGE



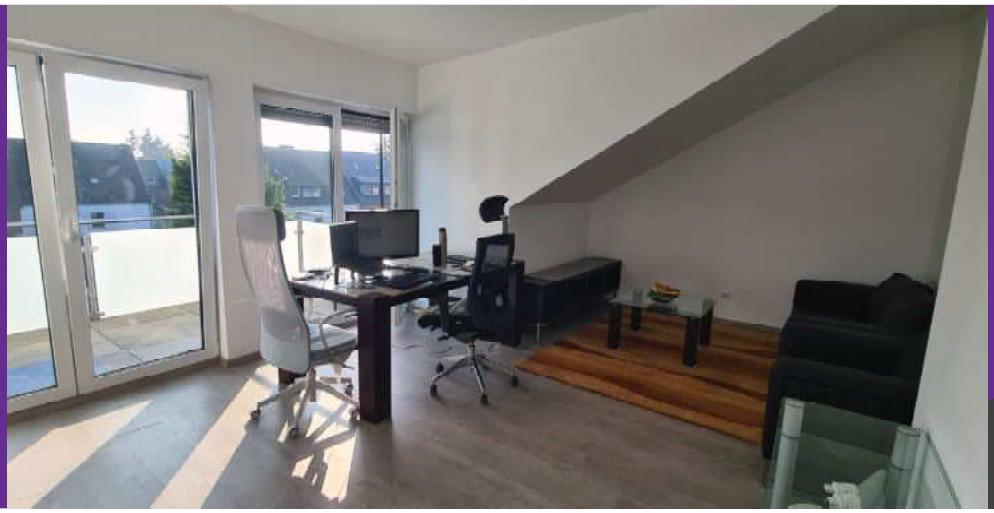
MAKROLAGE



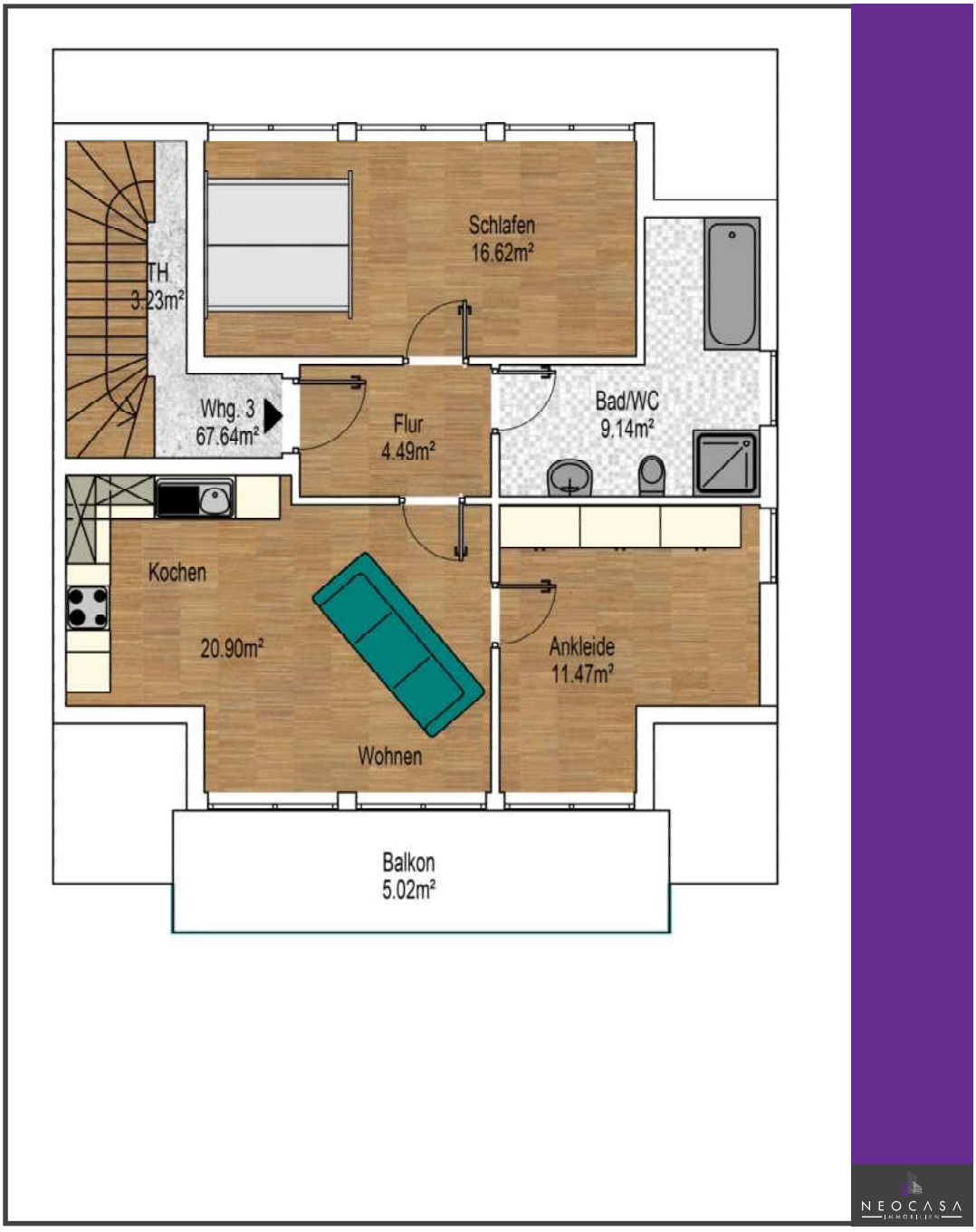
FOTONACHWEIS



FOTONACHWEIS

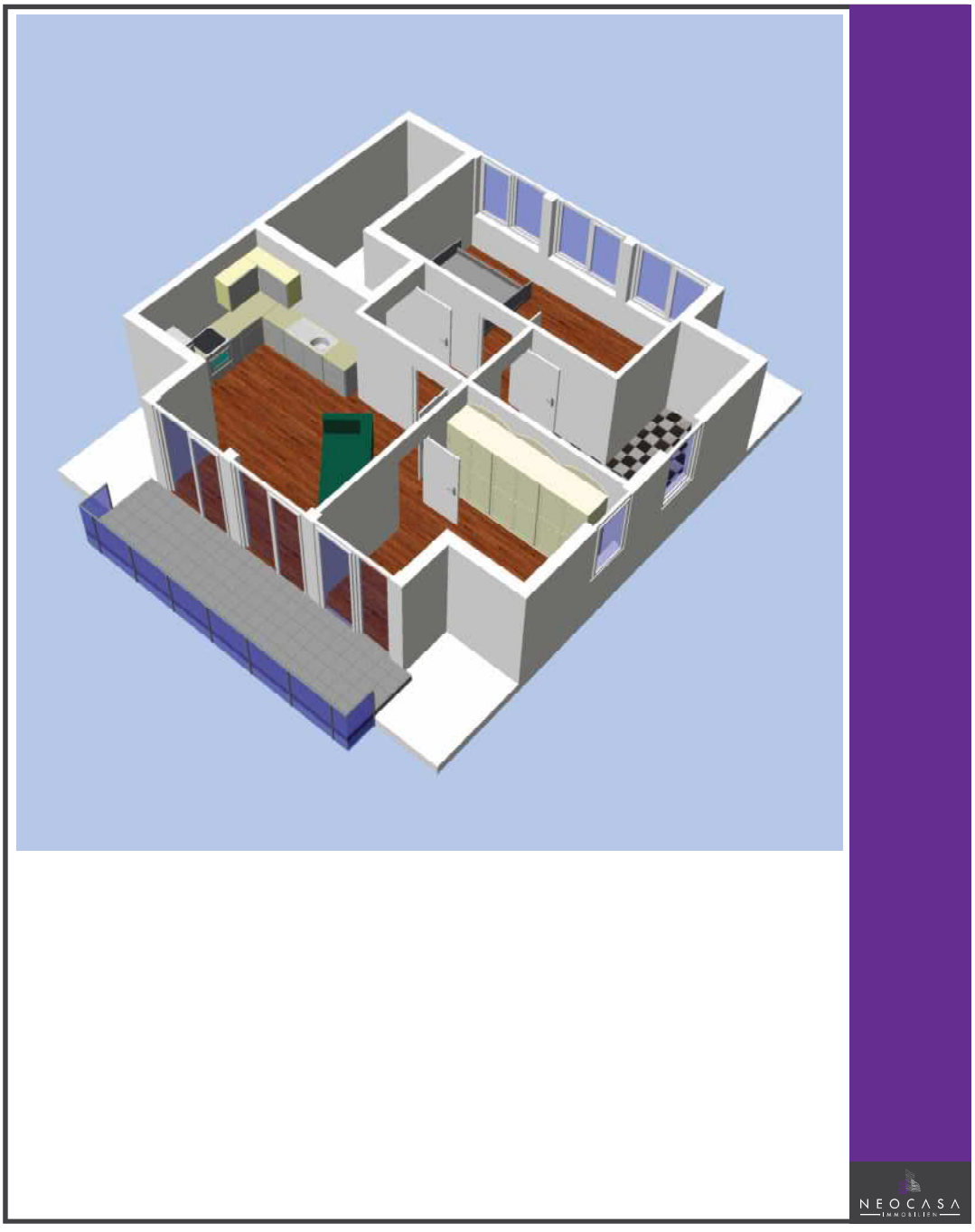


GRUNDRISS I



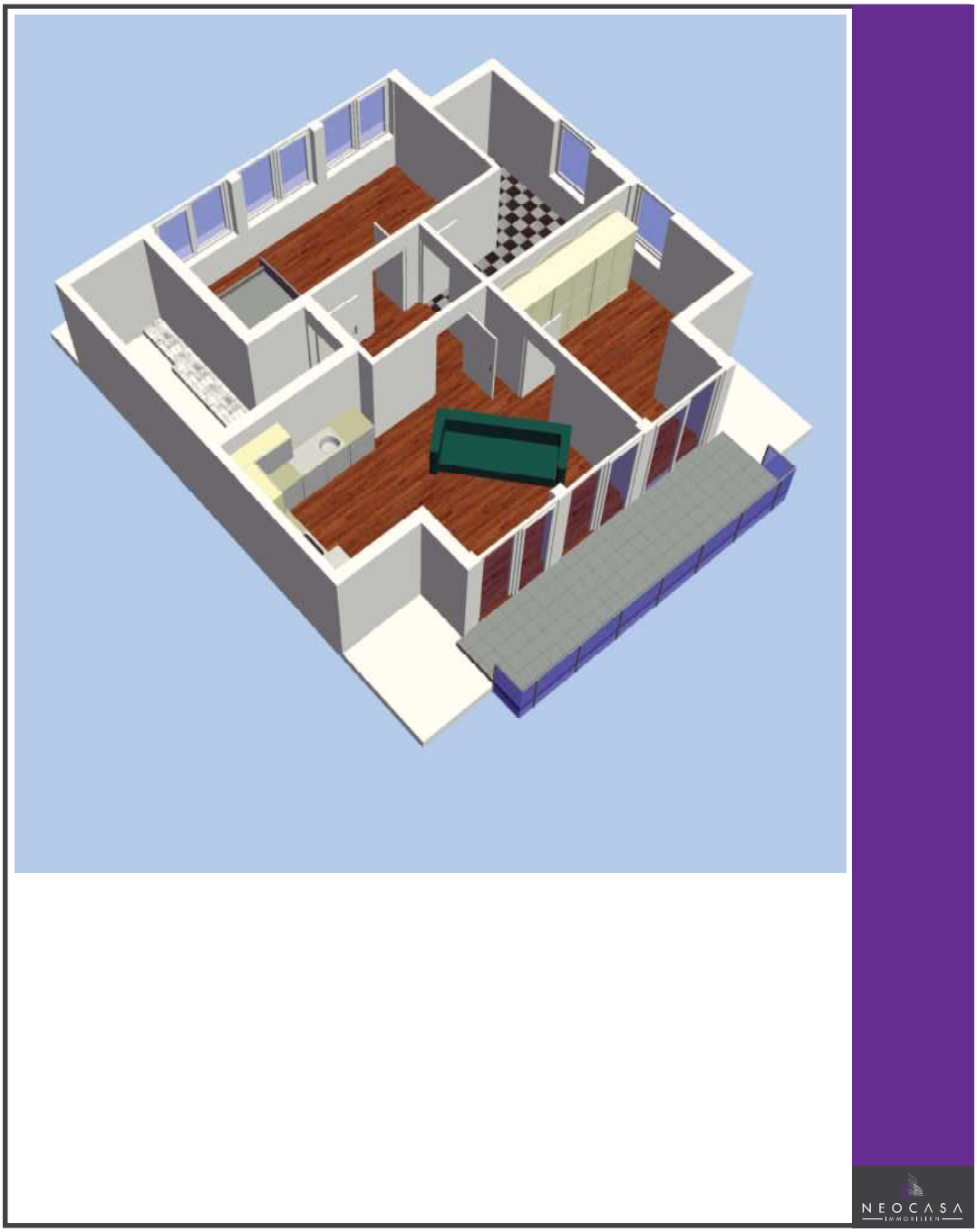
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

3D-ANSICHT I



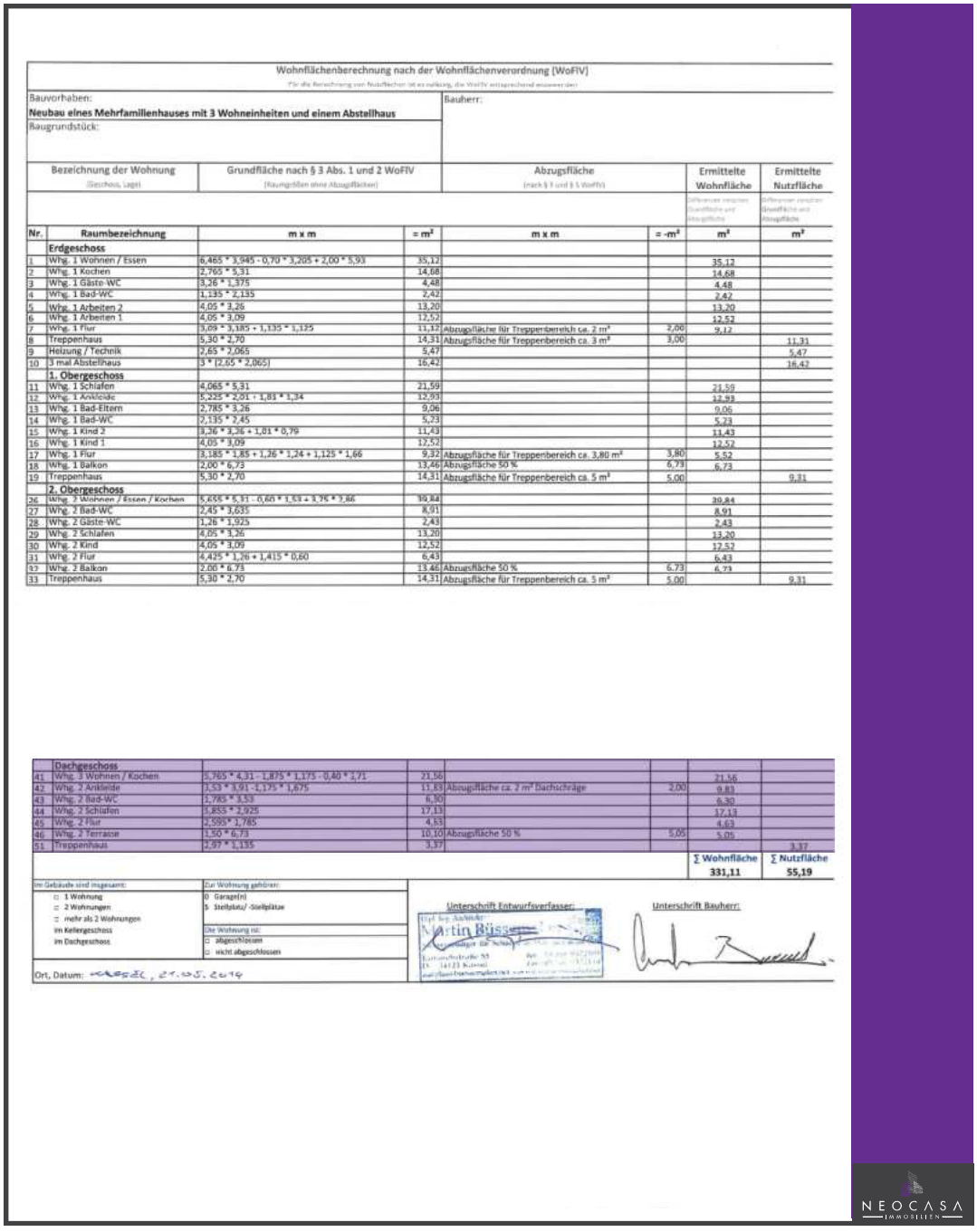
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

3D-ANSICHT II



Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

WF-BERECHNUNG



Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung [WoFlV]

Bauvorhaben:
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und einem Abstellhaus
Baugrundstück:

Bauherr:

Nr.	Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage) / Raumbezeichnung	Grundfläche nach § 3 Abs. 1 und 2 WoFlV (Raumgrößen ohne Abzugsflächen) m x m	= m²	Abzugsfläche (nach § 3 und § 5 WoFlV) m x m	= -m²	Ermittelte Wohnfläche m²	Ermittelte Nutzfläche m²
	Erdgeschoss						
1	Whg. 1 Wohnen / Essen	6,465 * 3,945 - 0,70 * 3,205 + 2,00 * 5,93	35,12			35,12	
2	Whg. 1 Kochen	2,765 * 5,31	14,68			14,68	
3	Whg. 1 Gäste-WC	3,26 * 1,375	4,48			4,48	
4	Whg. 1 Bad-WC	1,135 * 2,135	2,42			2,42	
5	Whg. 1 Arbeiten 2	4,05 * 3,26	13,20			13,20	
6	Whg. 1 Arbeiten 1	4,05 * 3,09	12,52			12,52	
7	Whg. 1 Flur	3,09 * 3,185 + 1,135 * 1,125	11,12	Abzugsfläche für Treppenbereich ca. 2 m²	2,00	9,12	
8	Treppenhaus	5,30 * 2,70	14,31	Abzugsfläche für Treppenbereich ca. 3 m²	3,00		11,31
9	Heizung / Technik	2,65 * 2,065	5,47				5,47
10	3 mal Abstellhaus	3 * (2,65 * 2,065)	16,42				16,42
	1. Obergeschoss						
11	Whg. 1 Schlafen	4,065 * 5,31	21,59			21,59	
12	Whg. 1 Ankleide	5,225 * 2,01 + 1,81 * 1,34	12,93			12,93	
13	Whg. 1 Bad-Eltern	2,785 * 3,26	9,06			9,06	
14	Whg. 1 Bad-WC	2,135 * 2,45	5,23			5,23	
15	Whg. 1 Kind 2	3,36 * 3,36 + 1,01 * 0,79	11,43			11,43	
16	Whg. 1 Kind 1	4,05 * 3,09	12,52			12,52	
17	Whg. 1 Flur	3,185 * 1,85 + 1,26 * 1,24 + 1,125 * 1,66	9,32	Abzugsfläche für Treppenbereich ca. 3,80 m²	3,80	5,52	
18	Whg. 1 Balkon	2,00 * 6,73	13,46	Abzugsfläche 50 %	6,73	6,73	
19	Treppenhaus	5,30 * 2,70	14,31	Abzugsfläche für Treppenbereich ca. 5 m²	5,00		9,31
	2. Obergeschoss						
26	Whg. 2 Wohnen / Essen / Kochen	5,655 * 5,31 - 0,60 * 1,53 + 3,76 * 7,86	39,84			39,84	
27	Whg. 2 Bad-WC	2,45 * 3,635	8,91			8,91	
28	Whg. 2 Gäste-WC	1,26 * 1,925	2,43			2,43	
29	Whg. 2 Schlafen	4,05 * 3,26	13,20			13,20	
30	Whg. 2 Kind	4,05 * 3,09	12,52			12,52	
31	Whg. 2 Flur	4,425 * 1,26 + 1,415 * 0,60	6,43			6,43	
32	Whg. 2 Balkon	2,00 * 6,73	13,46	Abzugsfläche 50 %	6,73	6,73	
33	Treppenhaus	5,30 * 2,70	14,31	Abzugsfläche für Treppenbereich ca. 5 m²	5,00		9,31
	Dachgeschoss						
41	Whg. 3 Wohnen / Kochen	5,765 * 4,31 - 1,875 * 1,175 - 0,40 * 1,71	21,56			21,56	
42	Whg. 2 Ankleide	1,53 * 3,91 -1,175 * 1,675	11,83	Abzugsfläche ca. 2 m² Dachschräge	2,00	9,83	
43	Whg. 2 Bad-WC	1,785 * 3,53	6,30			6,30	
44	Whg. 2 Schlafen	3,855 * 2,925	17,13			17,13	
45	Whg. 2 Flur	2,595* 1,785	4,63			4,63	
46	Whg. 2 Terrasse	1,50 * 6,73	10,10	Abzugsfläche 50 %	5,05	5,05	
51	Treppenhaus	2,97 * 1,135	3,37				3,37
						∑ Wohnfläche 331,11	**∑ Nutzfläche 55,19**

Im Gebäude sind insgesamt:
- ☐ 1 Wohnung
- ☐ 2 Wohnungen
- ☐ mehr als 2 Wohnungen

im Kellergeschoss
im Dachgeschoss

Zur Wohnung gehören:
0 Garage(n)
5 Stellplatz/ -Stellplätze

Die Wohnung ist:
- ☐ abgeschlossen
- ☐ nicht abgeschlossen

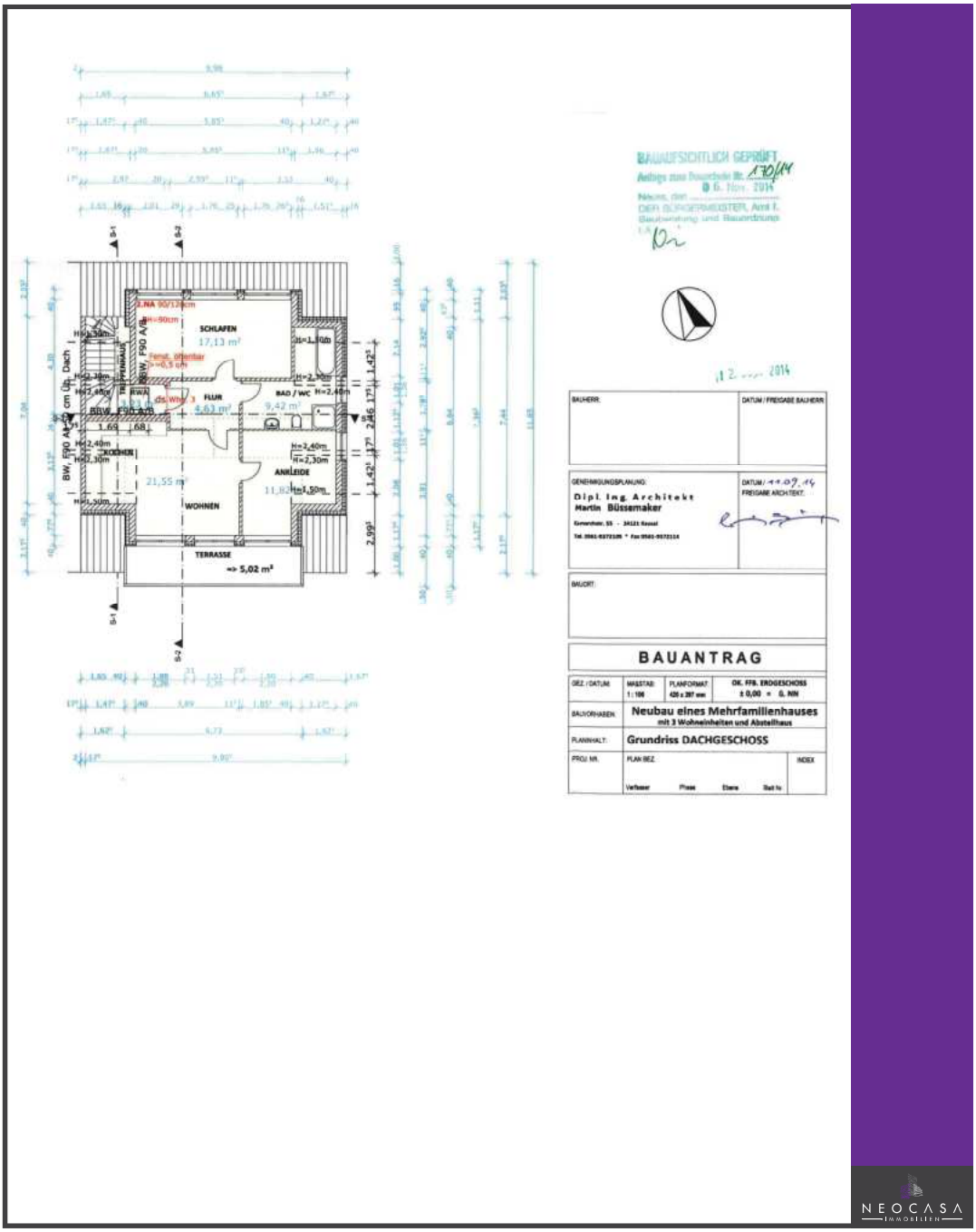
Ort, Datum: [illegible]

Unterschrift Entwurfsverfasser:

Unterschrift Bauherr:

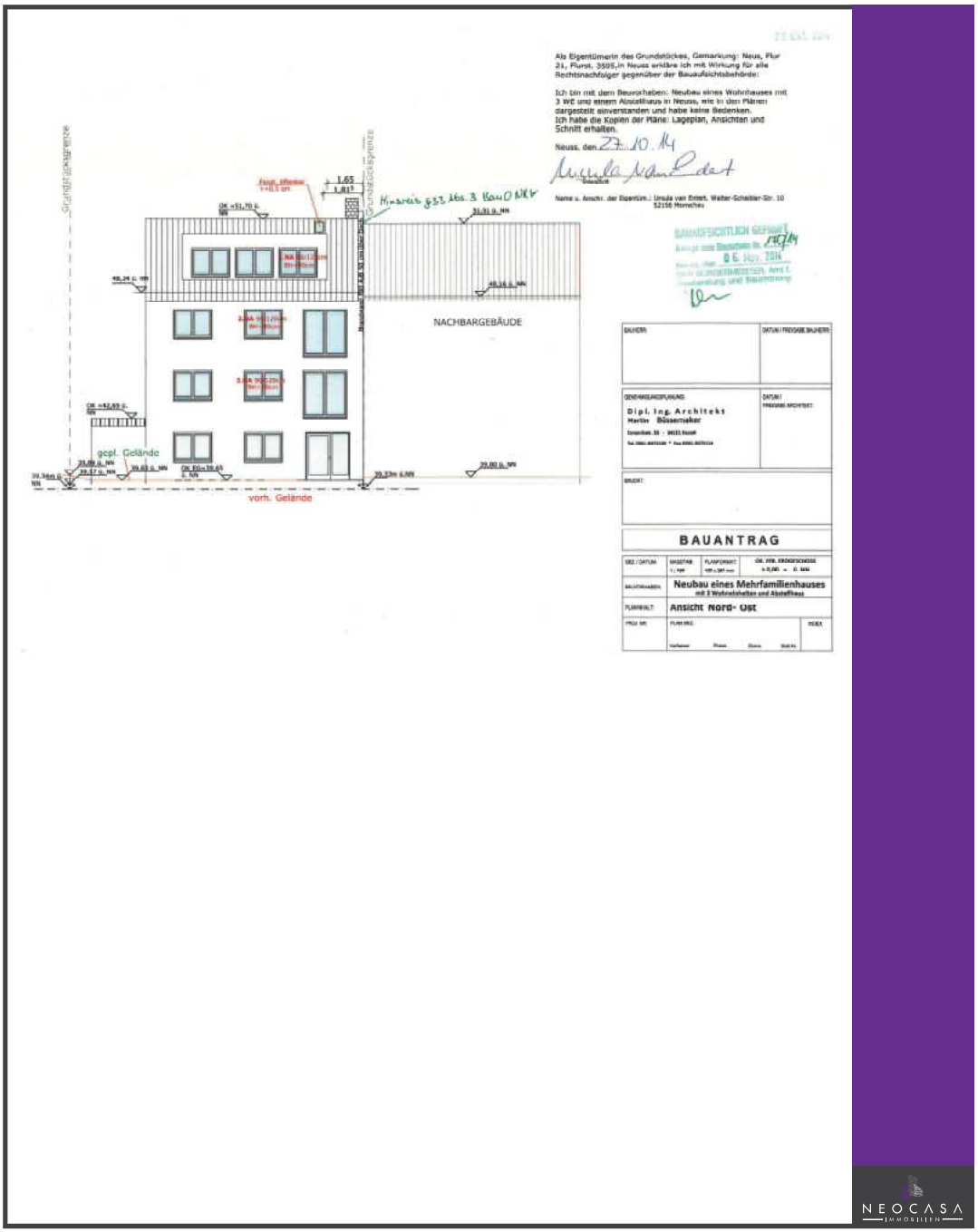
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

GRUNDRISS II



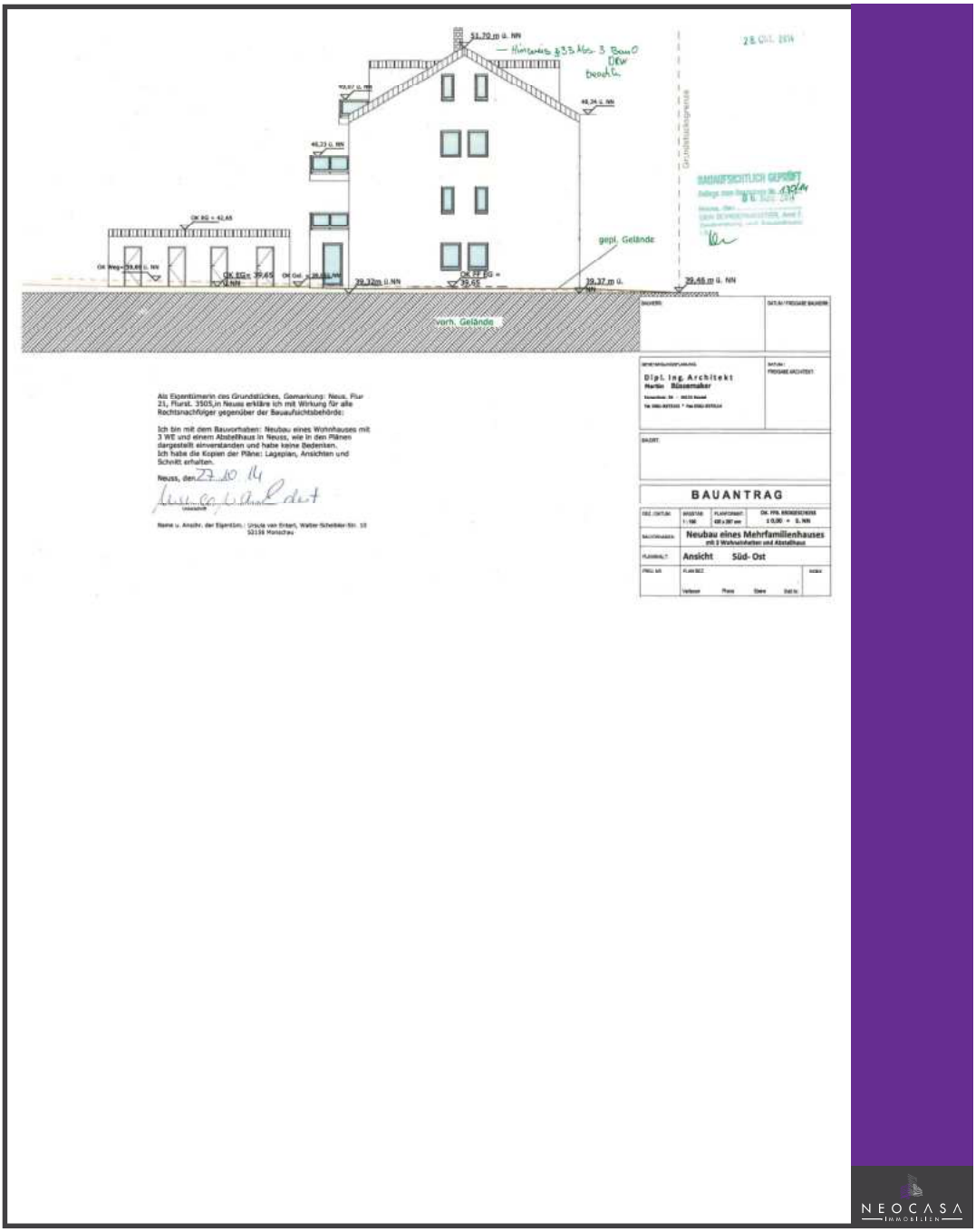
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

ANSICHT N-O



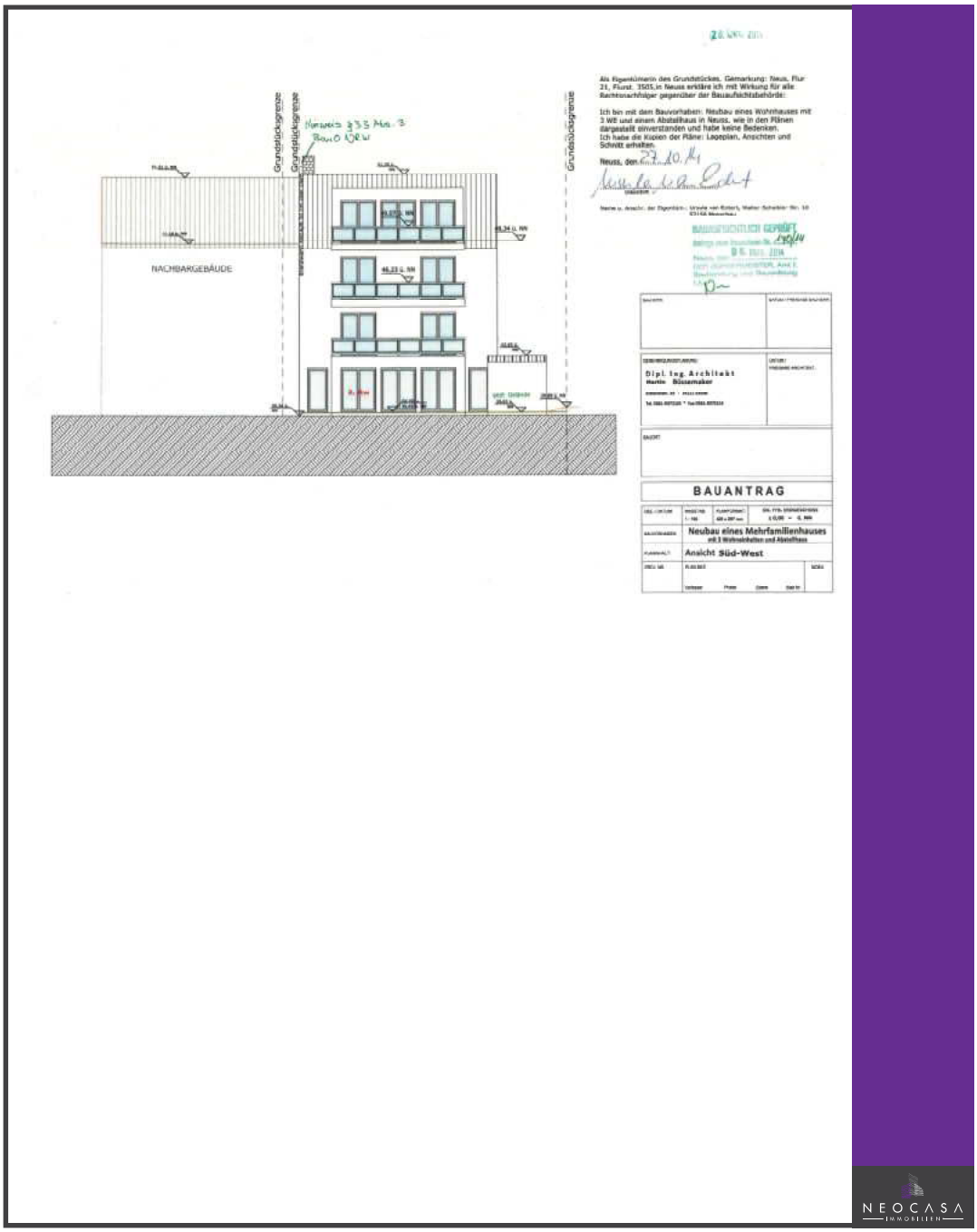
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

ANSICHT S-O



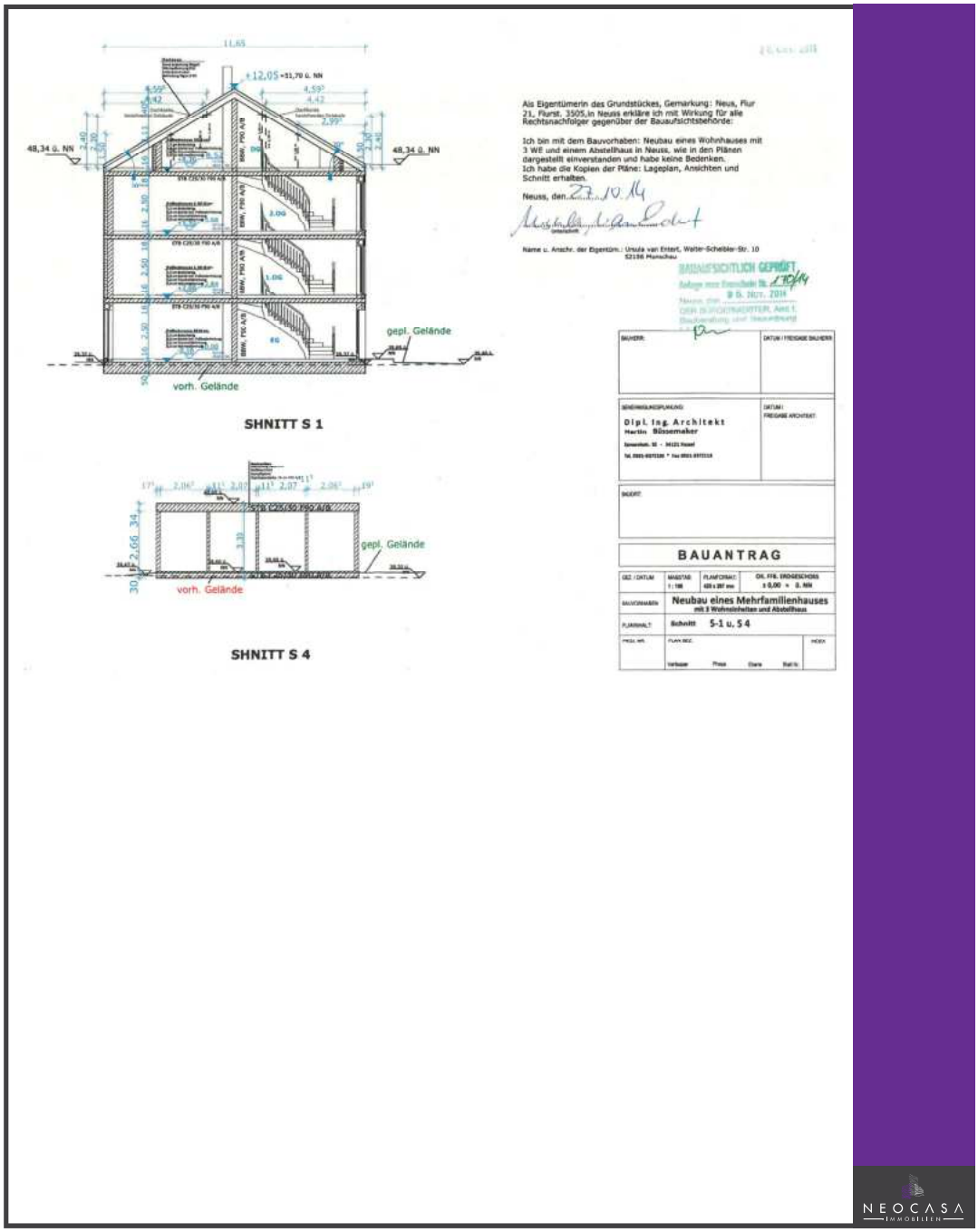
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

ANSICHT S-W



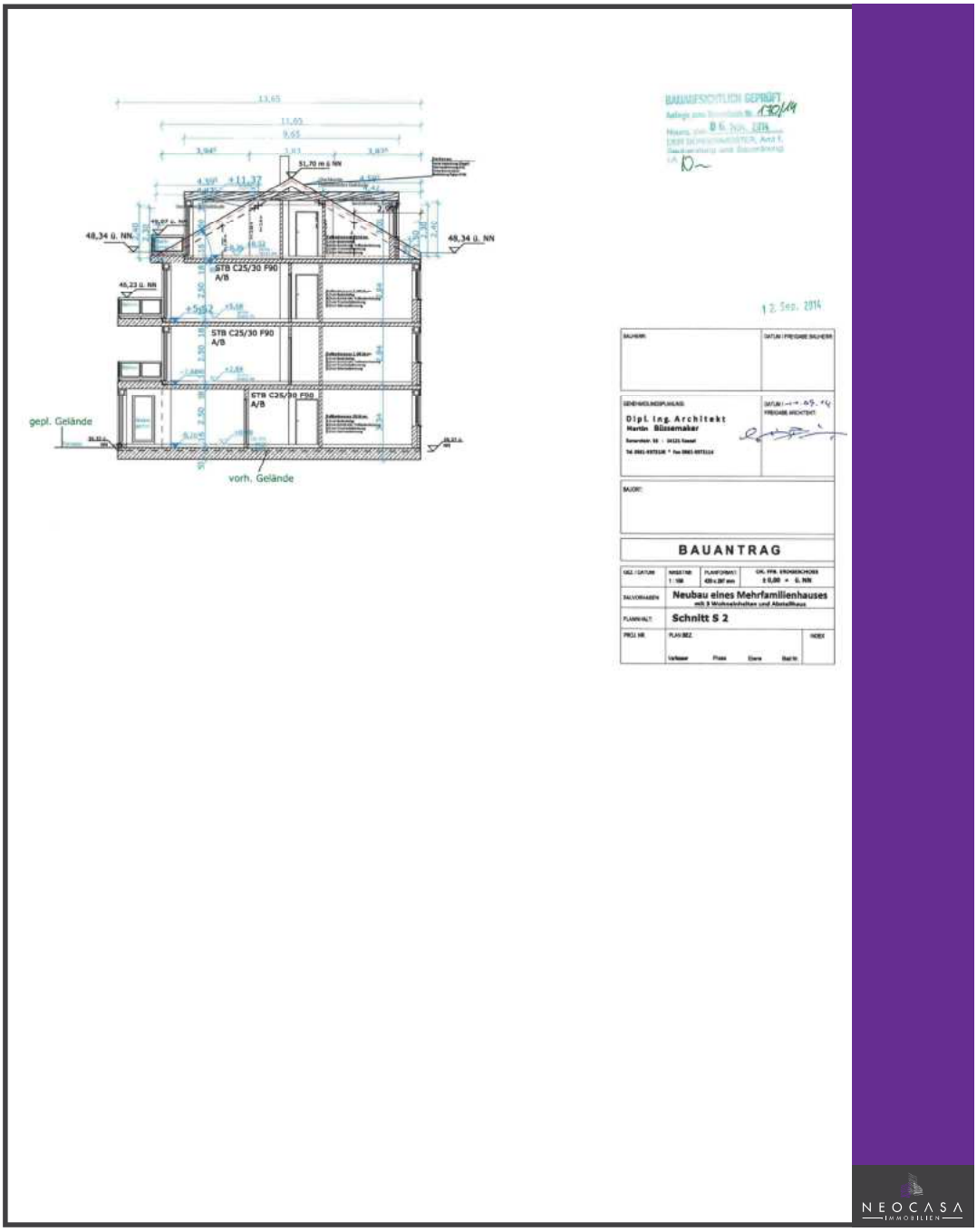
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

SCHNITT I



Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

SCHNITT II



Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

WIDERRUFSBELEHRUNG

WIDERRUFSRECHT

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, Neocasa Immobilien, Fontanestrasse 11b, 41189 Mönchengladbach, info@neocasa.org, Tel: +49.2166.54618, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den 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, 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 ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung 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 desWiderrufs-rechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerrufsbelehrung

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklerdienstleistungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An Neocasa Immobilien, Fontanestrasse 11b, 41189 Mönchengladbach, info@neocasa.org, Tel: +49.2166.54618

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (Entsprechendes stehen lassen / streichen) den von mir/uns (Entsprechendes stehen lassen / streichen) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum _____ Unterschrift des/der Verbraucher(s) _____

AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Neocasa Immobilien und Kunde als Verbraucher

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen (Objektnachweise inbegriffen) von Neocasa Immobilien sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung von Neocasa Immobilien, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben.
Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, Neocasa Immobilien die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Ist Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt, so haben Sie dies innerhalb von 3 Tagen nach Kontaktaufnahme anzuzeigen, wobei anzugeben ist, woher Sie Kenntnis erlangt haben. Zuwiderhandlung verpflichtet Sie zur Schadensersatzleistung in Höhe der dem Vermittler entstandenen Auslagen.

§ 2 Doppeltätigkeit

Neocasa Immobilien darf einerseits sowohl für den Verkäufer als auch andererseits für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Neocasa Immobilien weist ausdrücklich darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und von Neocasa Immobilien , weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden,diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Neocasa Immobilien, die diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei Neocasa Immobilien rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit Neocasa Immobilien Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der von Neocasa Immobilien entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Neocasa Immobilien nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtssprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Auftraggeber ist verpflichtet, Neocasa Immobilien die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Inseratkosten, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt, und soweit der Aufwendungsersatzanspruch v ereinbart worden ist.

§ 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten der Neocasa Immobilien keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen Neocasa Immobilien beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für Neocasa Immobilien zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand Mönchengladbach, der Firmensitz von Neocasa Immobilien vereinbart.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

COURTAGEPASSUS

Der Maklervertrag mit Neocasa Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und zu diesem Zeitpunkt vom Käufer an Neocasa Immobilien zu zahlen.
Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder auf Grund eines Rücktrittsvorbehalts oder aus sonstigen Gründen gegenstandslos wird.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.
Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung.
Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit Neocasa Immobilien erfolgen.

NEOCASA

IMMOBILIEN