

NEOCASA
— IMMOBILIEN —

■ EIGENNUTZ ODER KAPITALANLAGE:
SCHÖNES HAUS IN RUHIGER LAGE
VON HÜCKELHOVEN-RATHEIM



■ EXPOSÉ
68NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

📞 0172.7080730
✉ info@neocasa.org
🌐 www.neocasa.org

ECKDATEN

Objektart	Wohnhaus
Wohnfläche	ca. 98m ²
Nutzfläche	ca. 80m ²
Grundstücksgrösse	257m ²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41836 Hückelhoven-Ratheim
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	normal
Anzahl Zimmer	4, Küche, Dielen, Bäder
Keller	ja
Garten	ja
Derzeitige Wohnsituation	vermietet
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas E
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1959
Baujahr Heizungsanlage	2018
Käuferprovision	ja*
Kaufpreis	189.000,00 EUR

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

OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses, als Reihenmittelhaus entworfene und zur Zeit vermietete, grundsolide massive Wohnhaus, wurde im Jahre 1959 auf einem 257m² grossen Grundstück erbaut. Es erstreckt sich über zwei Etagen zzgl. Keller. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage von Hückelhoven-Ratheim, in unweiter Nähe zum bekannten Adolfosee. Über die Hauseingangstüre betritt man den offenen Hausflur mit Zugang zum Gäste-WC, der Küche sowie dem Wohnzimmer. Im OG befinden sich neben dem Elternschlafzimmer noch zwei separate Kinderzimmer sowie ein grosses Bad mit Wanne. Der nachträglich mit Fenstern geschlossene Balkon bietet eine schönen Ausblick in den Garten. Alle Räume sind mit manuellen Rolläden ausgestattet. Ein grosser Kellerraum wird momentan noch als zusätzliches Kinderzimmer verwendet. Über eine Durchführung gelangt von der Strassenseite her direkt in den Garten. Der Garten kann frei nach Ihren individuellen Ansprüchen gestaltet werden, hier sind Ihren kreativen Ideen keine Grenzen gesetzt. Ein generell hoher Kostenfaktor bei der Renovierung bzw. Modernisierung, die Heizungsanlage, wurde gerade erst vor 3 Jahren erneuert und kann daher bei diesem Angebot ausser Acht gelassen werden. Diese Immobilie eignet sich sowohl zur Kapitalanlage oder aber auch zur Eigennutzung. Nicht zuletzt bedingt durch zahlreiche, sich in der Nähe befindlichen Kitas und Schulen und der nahe gelegenen Autobahnauffahrt auf die A46 Richtung Düsseldorf bietet sich dieses Haus besonders für Familien mit Kindern bzw. Pendler an und eröffnet dem Interessenten die Möglichkeit, ein Haus mit vielen erdenklichen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser tollen Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.





Die Immobilie ist wie folgt ausgestattet:

- Wohnfläche knapp 100m²
- Grundstück ca. 257m²
- massive Bauweise
- schöner Garten mit separatem Zugang zur Strasse
- separater Vollkeller
- doppelisoliertverglaste Fenster
- manuelle Rolläden
- insgesamt 2 Bäder
- Gas-Brennwert-Heizungsanlage aus 2018 (Buderus)



LAGEBESCHREIBUNG

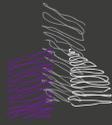
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage von Ratheim, einem Ortsteil der Stadt Hückelhoven, die zum Kreis Heinsberg gehört. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich alle in näherer Umgebung oder sind in den benachbarten Ortschaften zu finden. In Ratheim selber befinden sich zahlreiche Kindergärten, Grundschulen sowie eine Gesamtschule. Das Objekt befindet sich in der Nähe zum bekannten Badesee "Adolfosee", welcher mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wie Baden, Tauchen, Segeln, Windsurfen, Angeln usw. ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Unmittelbar am Ufer des Sees führt der Rurufer-Radweg vorbei, welcher zu schönen Radtouren einlädt. Die Niederlande mit seinem perfekt ausgebautem Radwegnetz ist ebenfalls sehr schnell erreichbar. Die abwechslungsreiche Landschaft des Rurgrabens bei Ratheim macht den Bereich auch für viele Spaziergänger und Jogger attraktiv. Das Haus liegt nur wenige Autominuten von der Autobahnauffahrt Hückelhoven-West an der A46 entfernt, über welche man die Städte Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen schnell erreichen kann.





FOTONACHWEIS





NEOCASA

— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA

— IMMOBILIEN —



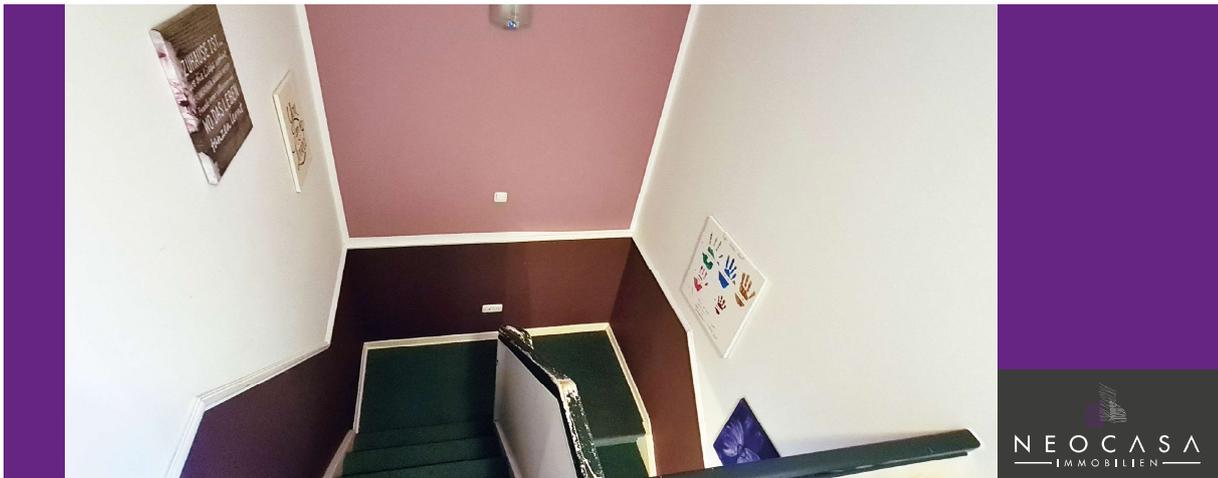
NEOCASA
— IMMOBILIEN —

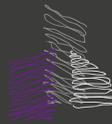


NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —



WF-BERECHNUNG

ERDGESCHOSS

Wohnzimmer:	4,23 x 4,13	= 17,47m ²
Flur:	4,23 x 2,01	= 8,50m ²
Gäste-WC:	1,26 x 1,01	= 1,27m ²
Küche:	3,10 x 2,58	= 8,00m ²

EG gesamt:		35,24m ²
------------	--	---------------------

OBERGESCHOSS

Eltern:	4,23 x 4,13	= 17,47m ²
Kind 1:	4,13 x 2,32	= 6,45m ²
Kind 2:	4,23 x 3,51	= 14,85m ²
Flur:	4,23 x 2,01 + 2,32 x 1,13	= 11,12m ²
Bad:	3,26 x 2,32	= 7,56m ²

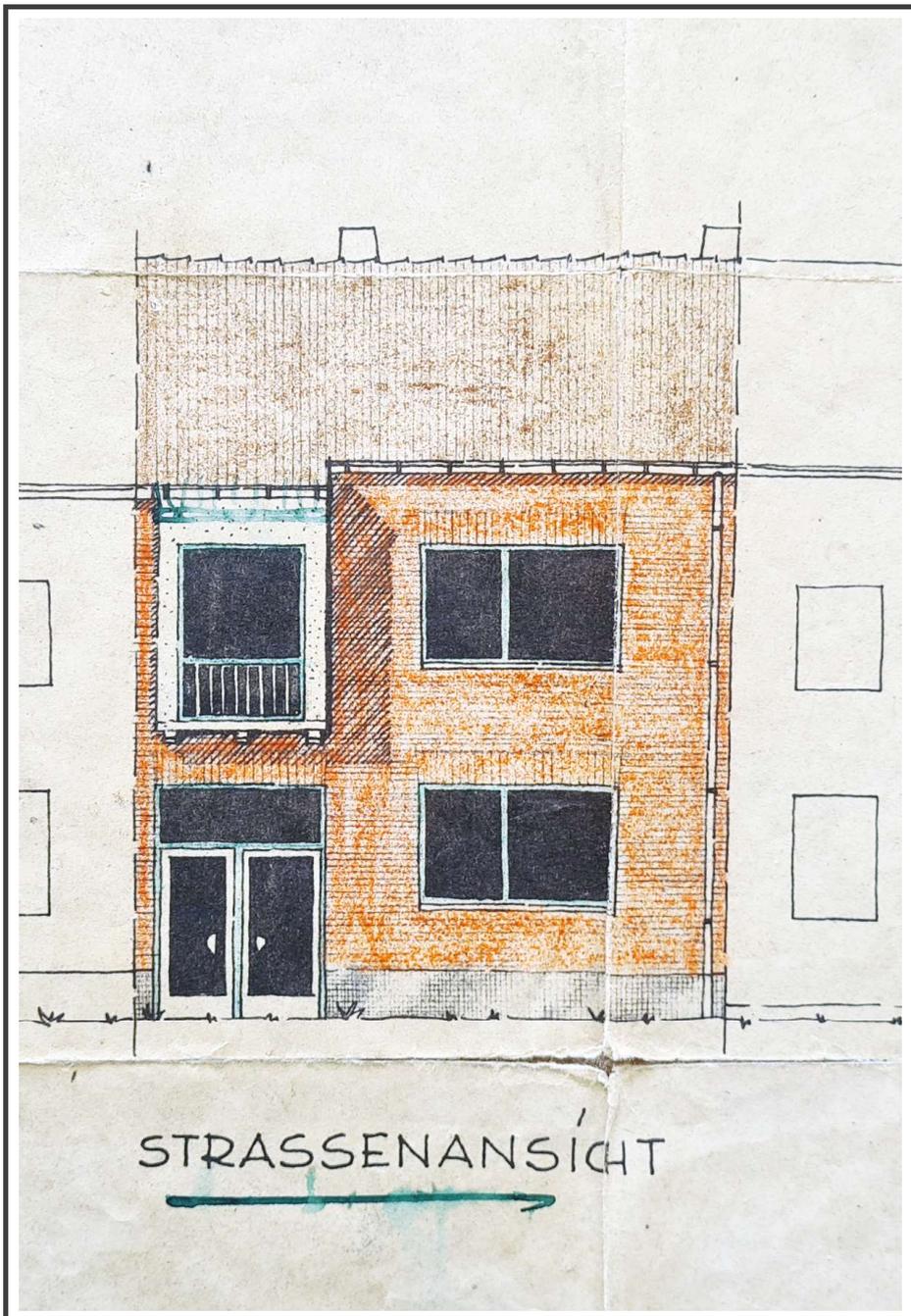
OG gesamt:		57,45m ²
zzgl. geschlossener Balkon		5,31m ²

62,76m²

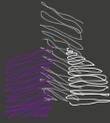
WF gesamt:		98,00m ²
------------	--	---------------------



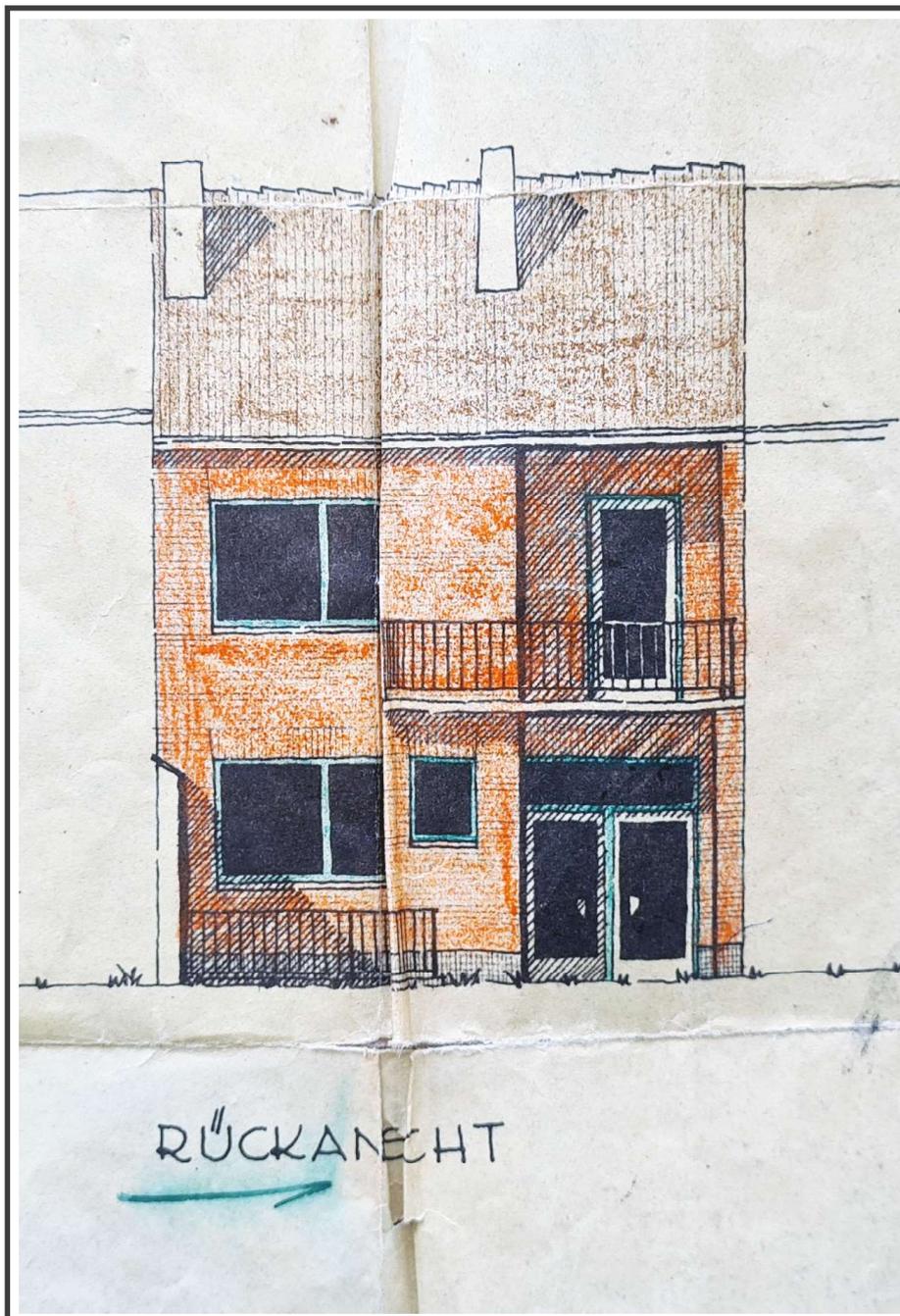
STRASSENANSICHT



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



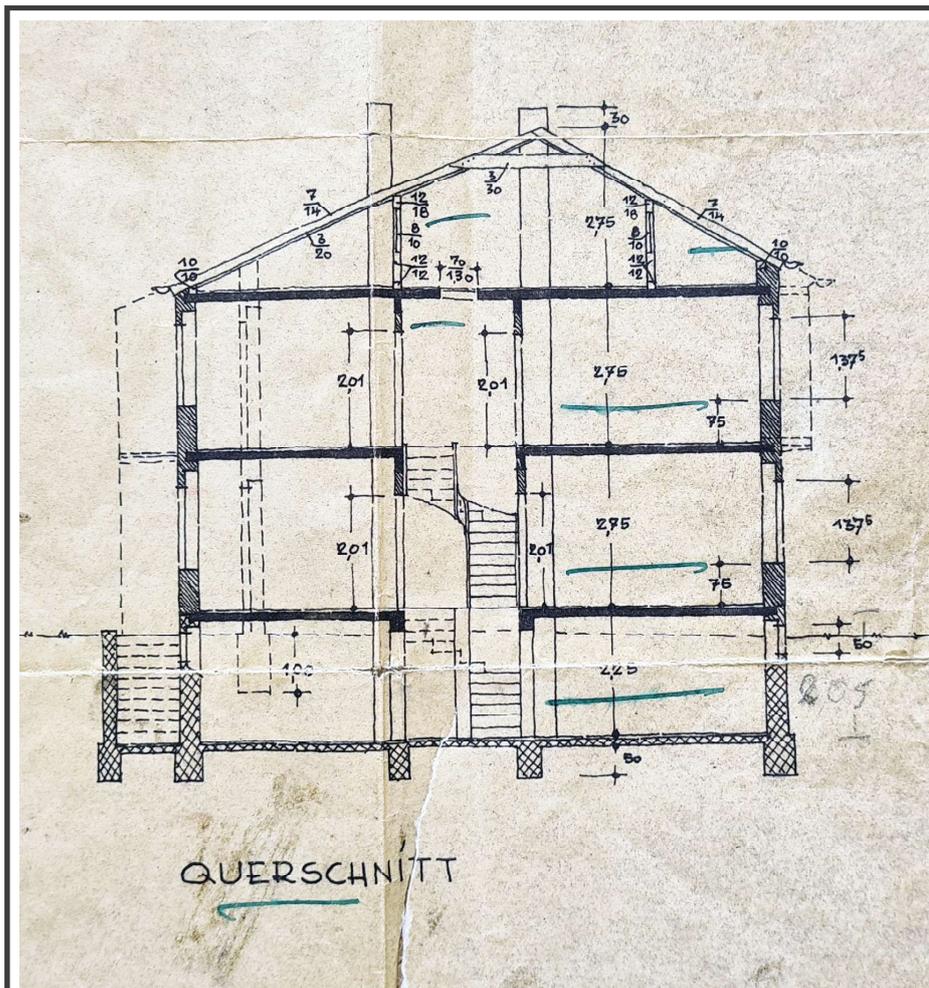
GARTENANSICHT



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



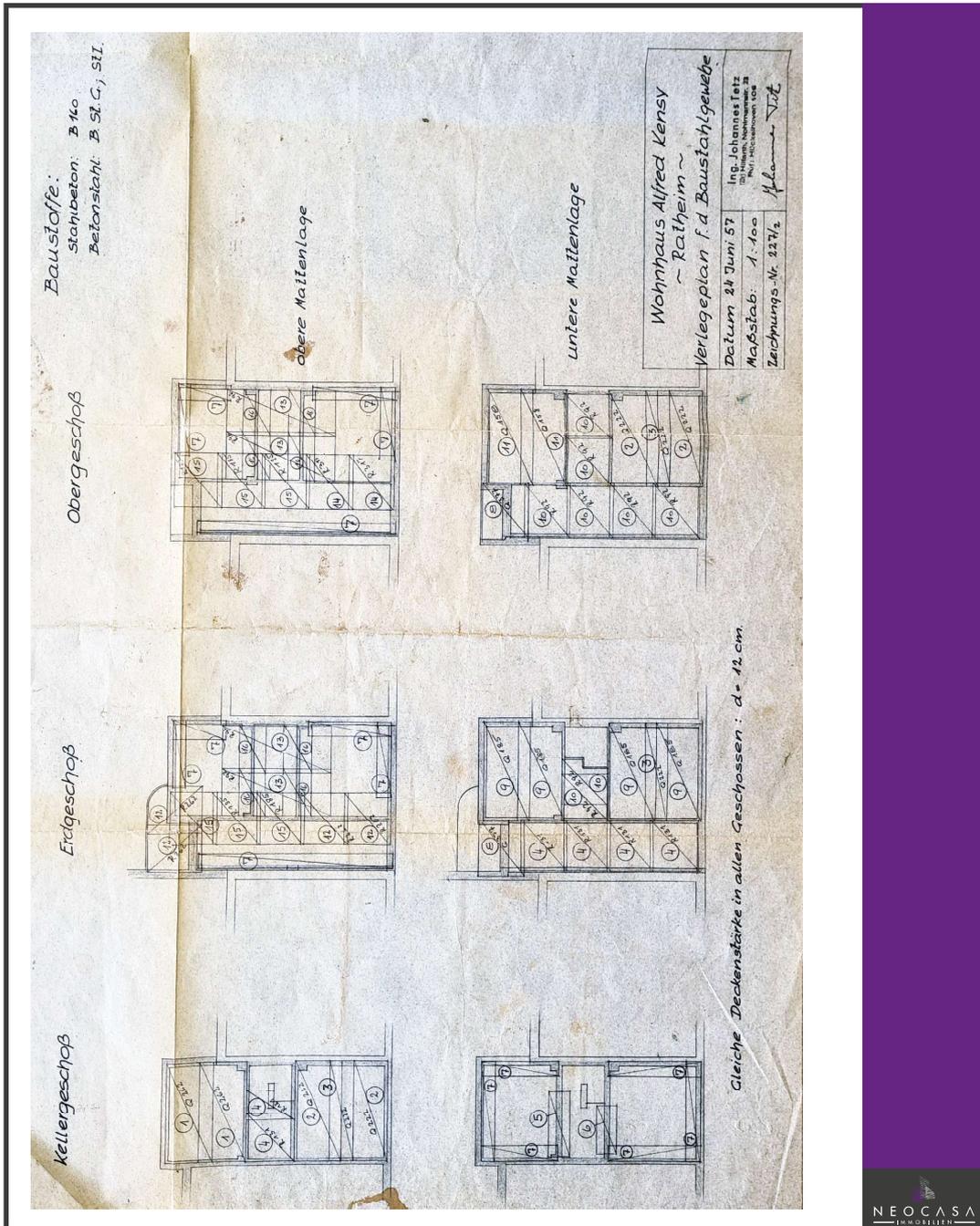
SCHNITT



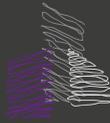
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



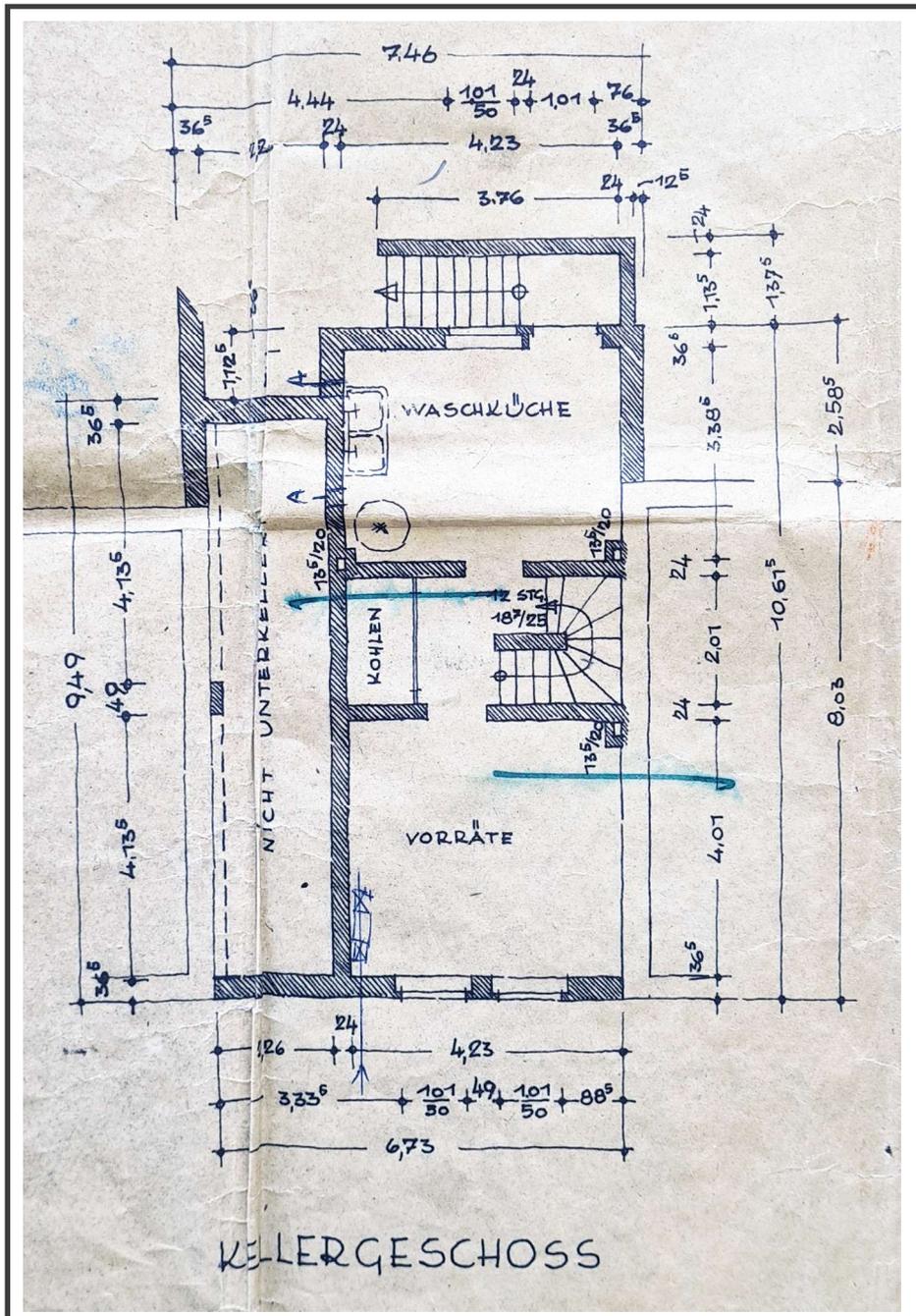
DECKEN



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



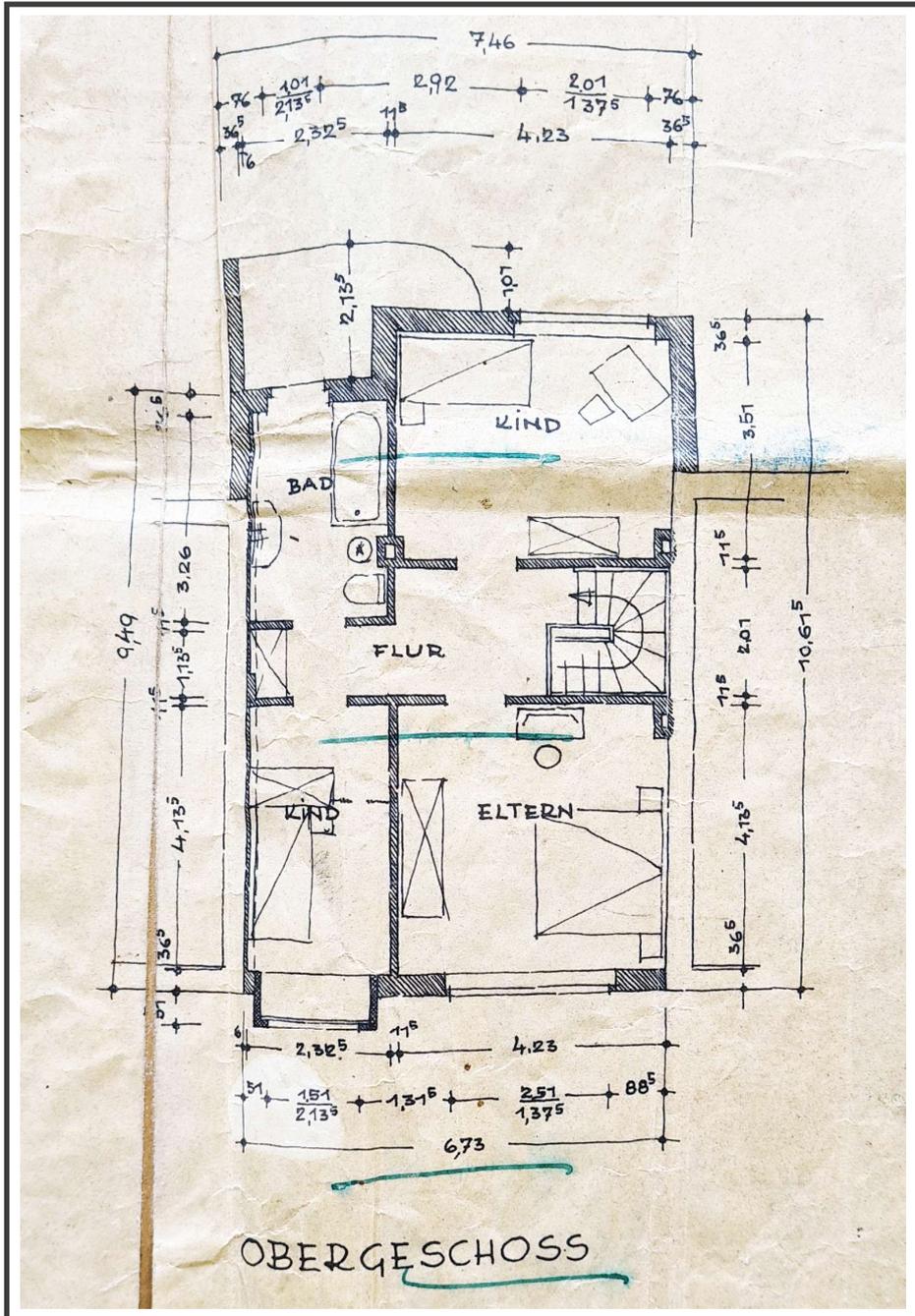
GRUNDRISS KG



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



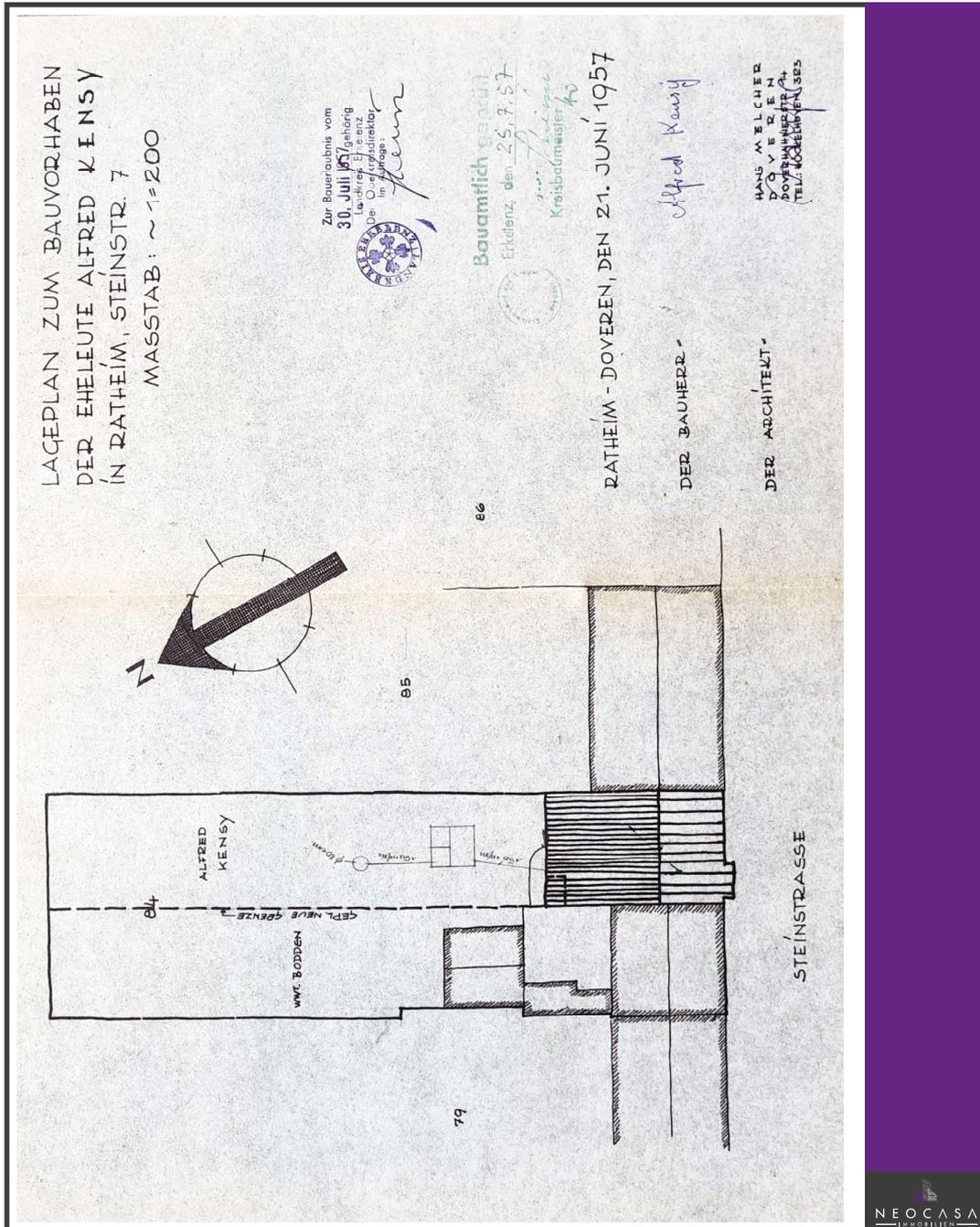
GRUNDRISS OG



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



LAGEPLAN



Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der 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 des Widerrufsrechts 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 vereinbart 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

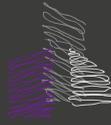
Der Maklervertrag mit Neocasa Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte 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 —

