NEOCASA
IMMOBILIEN

HANDWERKER AUFGEPASST: SANIERUNGSBEDÜRFTIGES ZWEIFAMILIEN-REIHENHAUS IN BRÜGGEN-BORN

EXPOSÉ
71NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

0172.7080730
info@neocasa.org
www.neocasa.org

ECKDATEN

Objektart	Wohnhaus
Wohnfläche	ca. 141m²
Nutzfläche	ca. 60m²
Grundstücksgrösse	172m²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41379 Brüggen-Born
Verfügbar ab	sofort
Zustand	sanierungsbedürftig
Anzahl Zimmer	7, Küchen, Dielen, Bäder
Keller	ja
Garten	ja
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas E
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1959
Baujahr Heizungsanlage	2018
Käuferprovision	ja*
Kaufpreis	149.000,00 EUR

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses, als Reihenmittelhaus entworfene grundsolide massive Wohnhaus, wurde im Jahre 1958 auf einem 172m² grossen Grundstück erbaut. Es erstreckt sich über 2,5 Etagen zzgl. Keller. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, guten Lage von Brüggen-Born, in unmittelbarer Nähe zum bekannten Borner See. Über die Hauseingangstüre betritt man den Hausflur mit Zugang zum Bad, der Küche sowie dem Wohnzimmer, von wo aus man den Garten mit überdachter Terrasse betreten kann. Im 1. OG befinden sich eine separate Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Küche und Bad. Ein überdachter Balkon gehört ebenso noch mit zur Wohnung. Im 2. OG, welches noch mit zur EG-Wohnung gehört, befinden sich noch ein Eltern- sowie ein Kinderschlafzimmer und ein weiterer separater Raum. Die Aufteilung aller Geschosse kann im Rahmen der Sanierung individuell geändert werden. Diese Immobilie eignet sich nach erfolgter Sanierung sowohl zur Kapitalanlage oder aber auch zur Eigennutzung. Nicht zuletzt bedingt durch zahlreiche, sich in Brüggen befindlichen Kitas und Schulen und der nahe gelegenen Autobahnauffahrt Niederkrüchten und Elmpt auf die A52 Richtung Düsseldorf bzw. Roermond bzw. die Autobahnauffahrt Brüggen-Bracht auf die A61, 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:

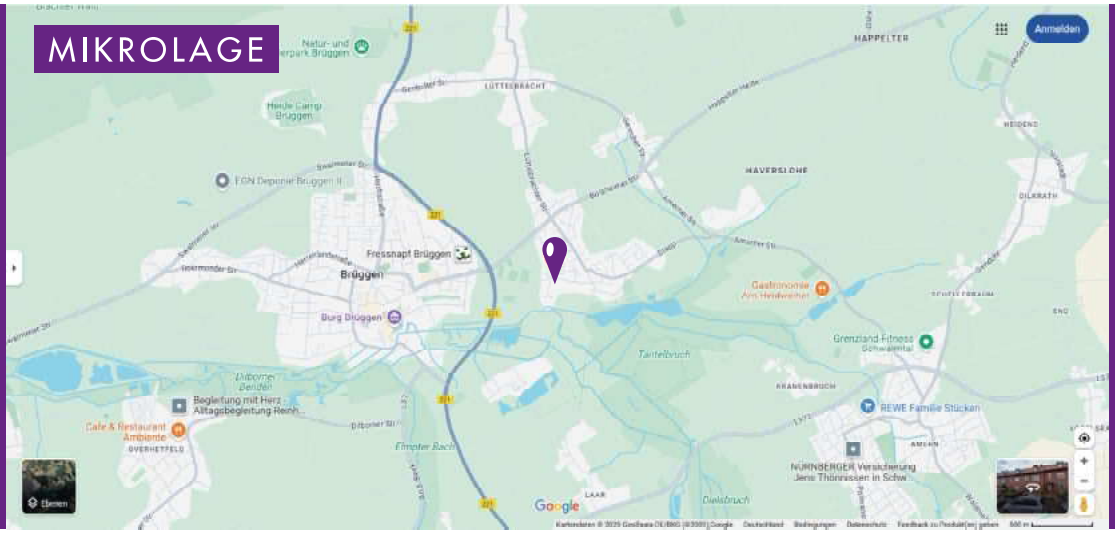
- Wohnfläche 141m²
- Grundstück 172m²
- massive Bauweise
- Garten
- separater Vollkeller
- doppelisolierverglaste Fenster
- Rolläden
- insgesamt 3 Bäder
- Gas-Heizungsanlage

LAGEBESCHREIBUNG

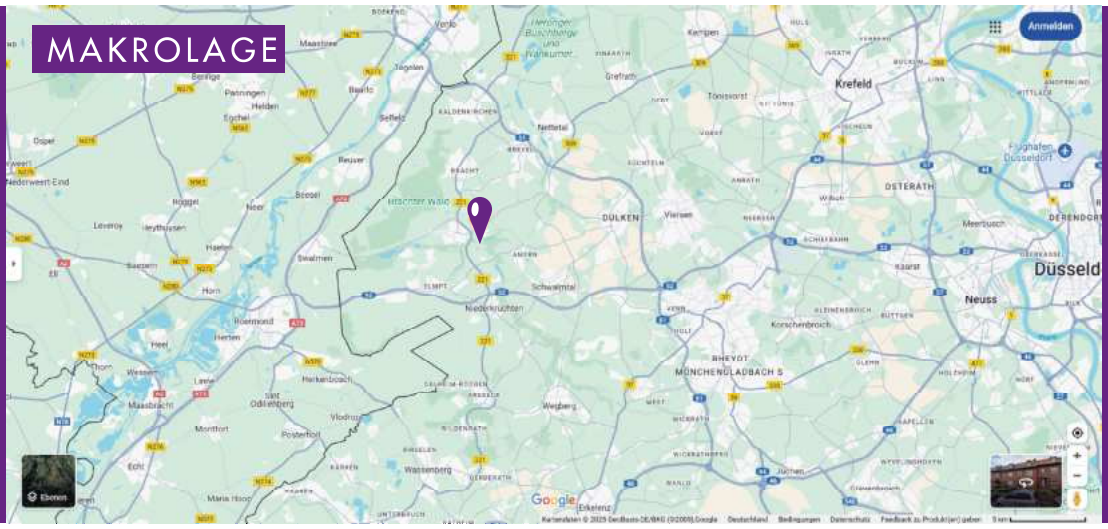
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage von Brüggen-Born, unmittelbar am Borner See und ca. 1,5km entfernt vom Ortszentrum Brüggen. In ein paar Minuten ist man im Ortskern oder im Landschaftsschutzgebiet der Schwalm mit ausgedehnten Spazier- und Wandermöglichkeiten. Die Burggemeinde Brüggen hat ca. 16.000 Einwohner und liegt ganz im Westen in der Nähe zur holländischen Grenze mitten im Naturpark Schwalm-Nette. Von Brüggen aus ist man nach ca. 5 km in Holland. Das kann man bequem mit dem Fahrrad erledigen oder im großen Grenzwald ausgedehnte Wander-oder Fahrradtouren zu diversen Naturschönheiten machen. Neben den Natur-und Freizeitmöglichkeiten gibt es ein reichhaltiges kulturelles Angebot und insbesondere im Ortskern, rund um die Burg Brüggen, ein interessantes gastronomisches Angebot. In Brüggen versteht man zu feiern und damit auch zu "leben". Man erreicht von Brüggen aus über die B 221 in ca. 5 Minuten die Autobahn 52 und ist bei normalem Verkehr in gut einer halben Stunde in Düsseldorf.

NEOCASA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE



MAKROLAGE

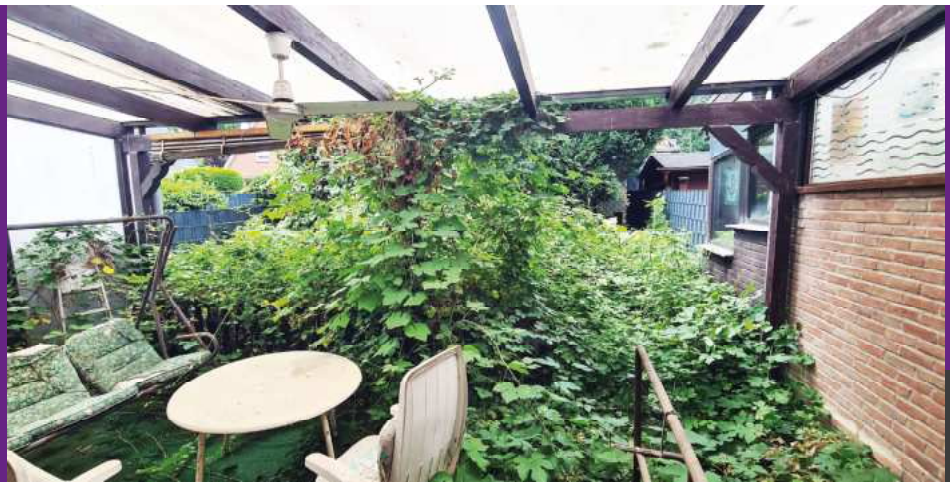


FOTONACHWEIS

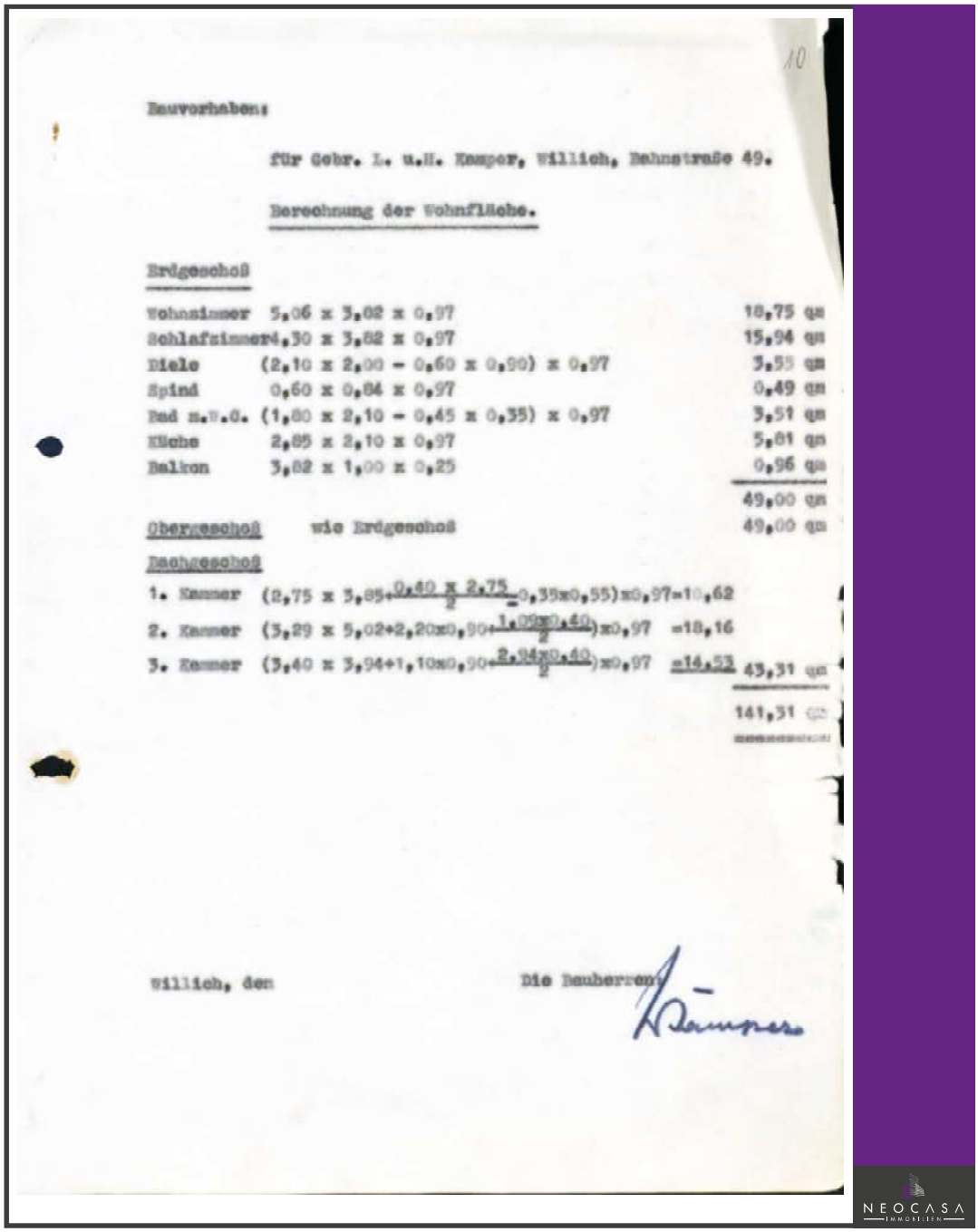
NEOCASA
IMMOBILIEN

NEOCASA
IMMOBILIEN

TANDIL



WF-BERECHNUNG



Bauvorhaben:

für Gebr. L. u.H. Kamper, Willich, Bahnstraße 49.

Berechnung der Wohnfläche.

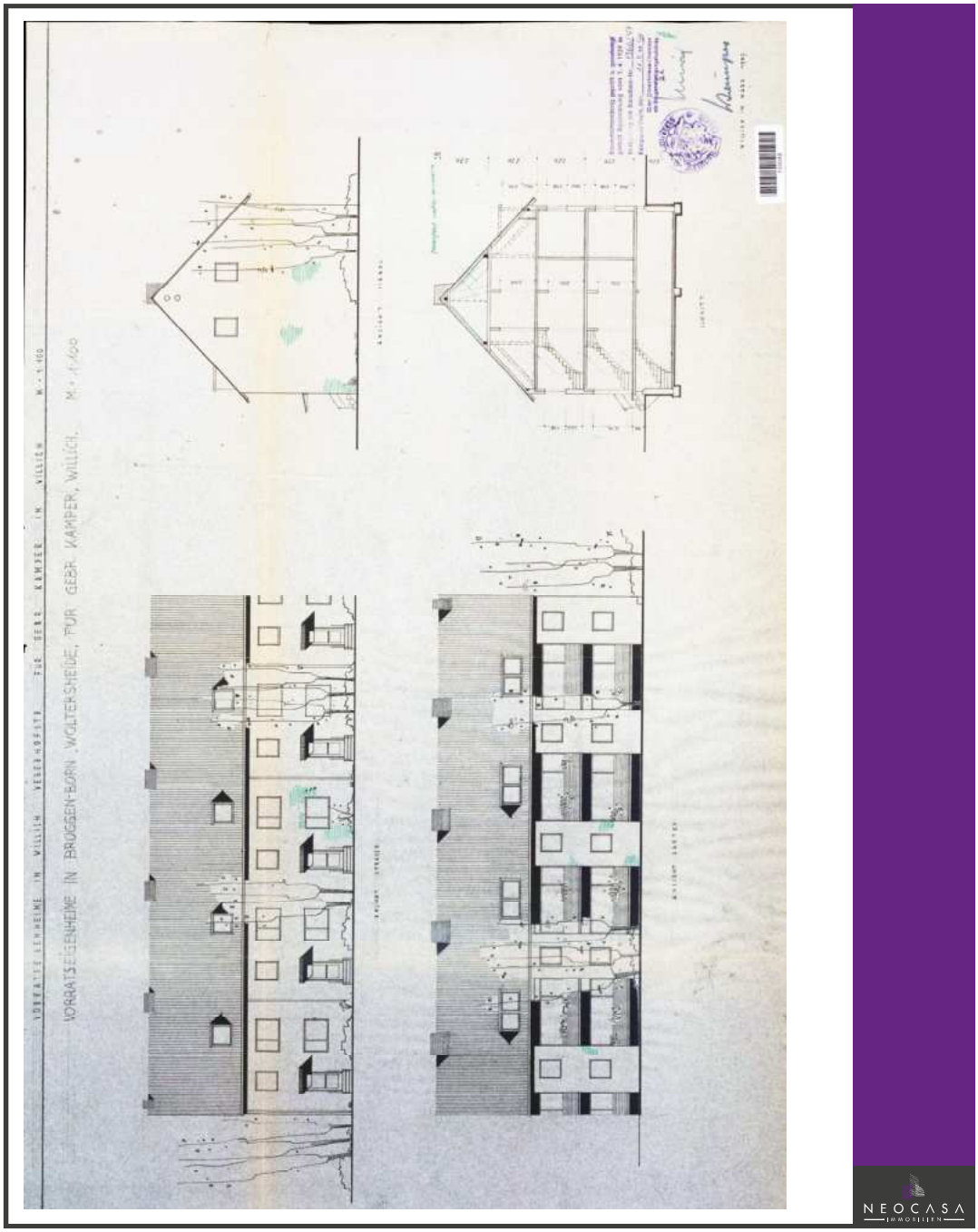
Erdgeschoß		
Wohnzimmer	5,06 x 3,02 x 0,97	18,75 qm
Schlafzimmer	4,30 x 3,62 x 0,97	15,94 qm
Diele	(2,10 x 2,00 - 0,60 x 0,90) x 0,97	3,55 qm
Spind	0,60 x 0,84 x 0,97	0,49 qm
Bad u.W.C.	(1,80 x 2,10 - 0,45 x 0,35) x 0,97	3,51 qm
Küche	2,85 x 2,10 x 0,97	5,81 qm
Balkon	3,82 x 1,00 x 0,25	0,96 qm
		49,00 qm
Obergeschoß	wie Erdgeschoß	49,00 qm
Dachgeschoß		
1. Kammer	$(2,75 \times 3,85 + \frac{0,40 \times 2,75}{2} - 0,35 \times 0,55) \times 0,97 = 10,62$	
2. Kammer	$(3,29 \times 5,02 + 2,20 \times 0,90 + \frac{1,09 \times 0,40}{2}) \times 0,97 = 18,16$	
3. Kammer	$(3,40 \times 3,94 + 1,10 \times 0,90 + \frac{2,94 \times 0,40}{2}) \times 0,97 = 14,53$	43,31 qm
		141,31 qm

Willich, den

Die Bauherren

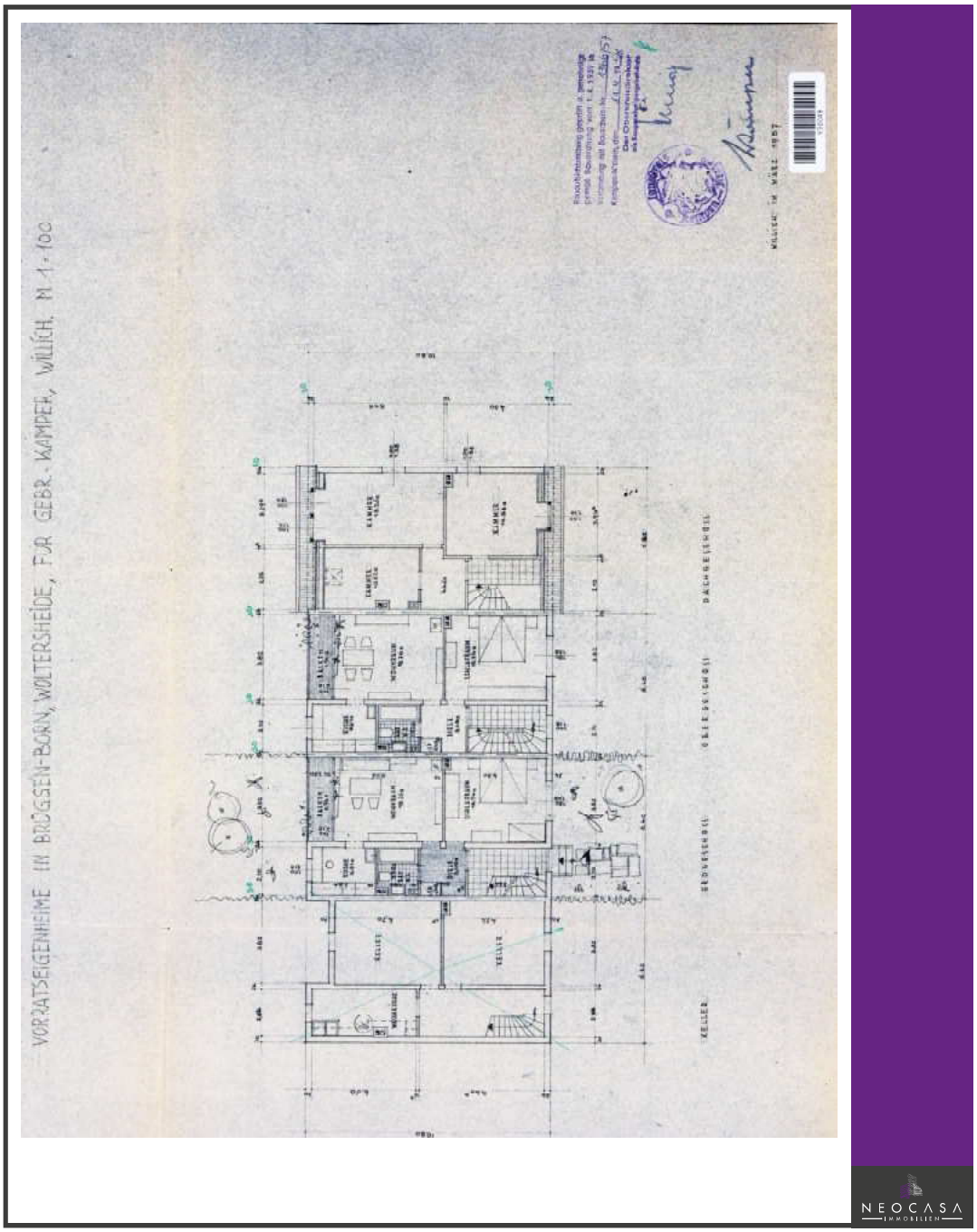
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

ANSICHTEN



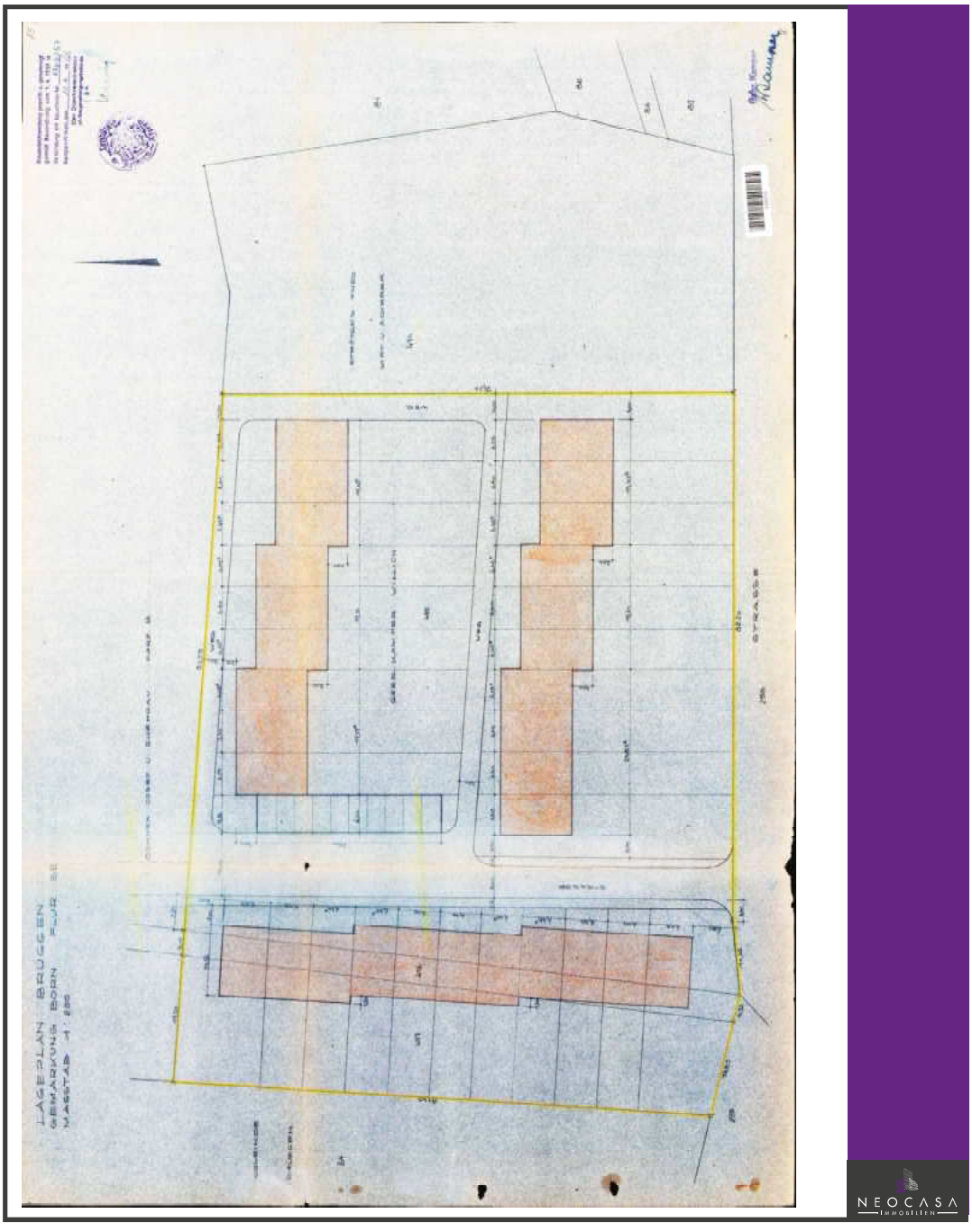
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

GRUNDRISSE



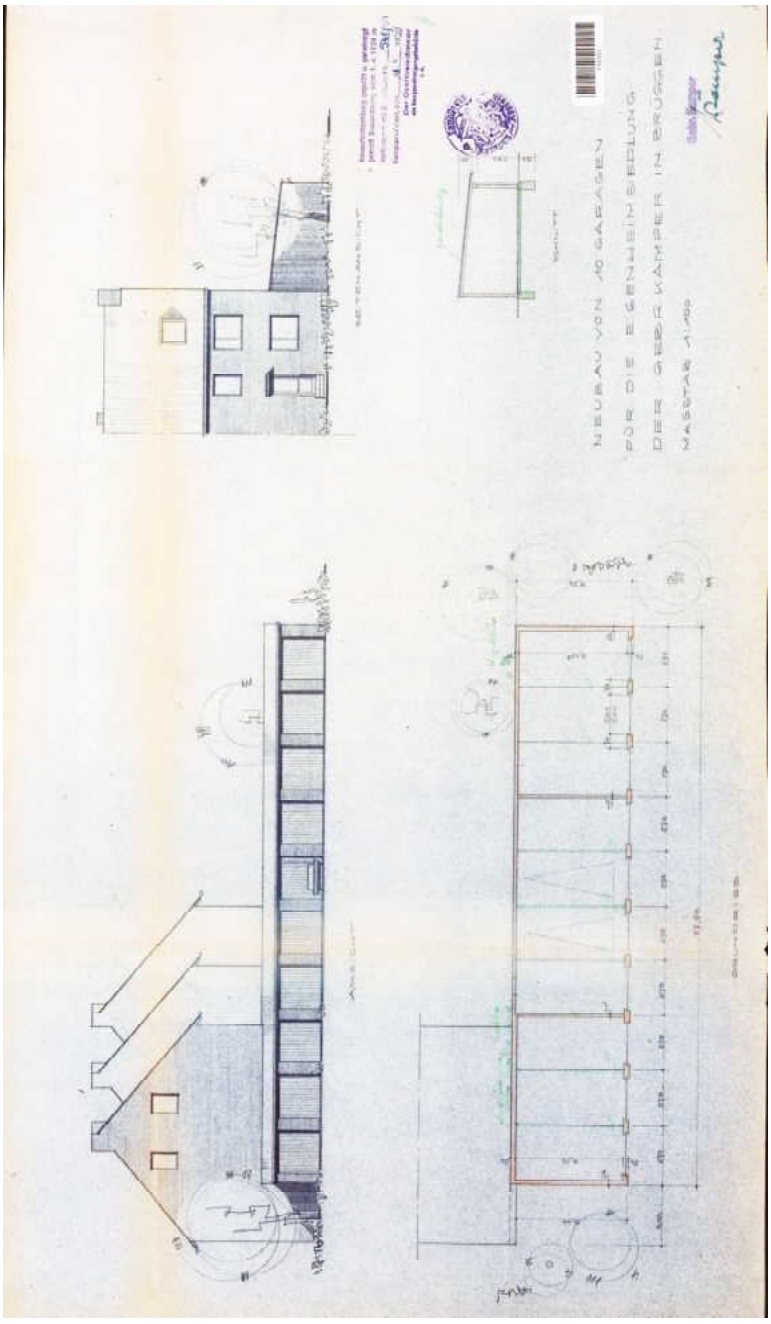
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

LAGEPLAN



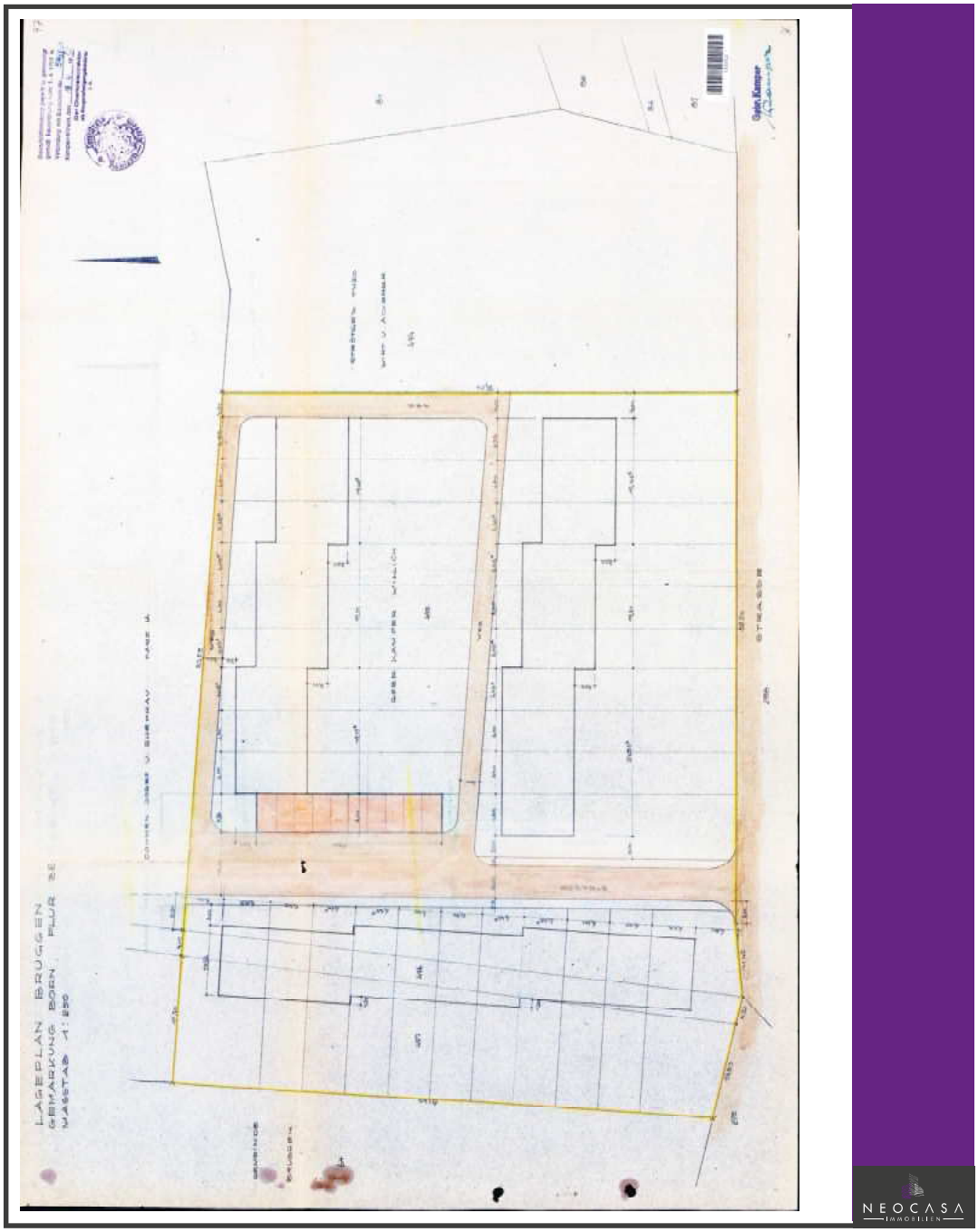
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

ANSICHT GARAGEN



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

LAGEPLAN GARAGEN



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 desWiderrufsrechts 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