

NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

■ IHR NEUES FAMILIENDOMIZIL:  
NUR 20 MIN VON  
DÜSSELDORF ENTFERNT



■ EXPOSÉ  
73NC19

NEOCASA IMMOBILIEN  
FONTANESTRASSE 11b  
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

## ECKDATEN

Objektart	Wohnhaus
Wohnfläche	ca. 143m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 90m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	309m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41065 Mönchengladbach
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	normal
Anzahl Zimmer	6, Küche, Dielen, Bäder
Keller	ja
Garten	ja
Garage	ja
Derzeitige Wohnsituation	leerstehend
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas E
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1977
Baujahr Heizungsanlage	2019
Käuferprovision	ja*
Kaufpreis	395.000,00 EUR

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses, als Reiheneckhaus entworfene, grundsolide massive Wohnhaus, wurde im Jahre 1977 auf einem 309m<sup>2</sup> grossen Grundstück erbaut. Es besticht vor allem durch seine Split-level-Bauweise und erstreckt sich über drei Etagen zzgl. Keller. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage von Mönchengladbach-Lürrip, in unweiter Nähe zur Niers und dem Schloss Myllendonk. Über die Hauseingangstüre betritt man den geschlossenen, kleinen Windfang bzw. Hausflur mit Zugang zum Gäste-WC. Verlässt man den Flur gelangt man in die offene Wohnküche mit Essplatz und über eine kleine Treppe herunter weiter zum ebenfalls offen gestalteten Wohnbereich, welcher einen fantastischen Ausblick in den Garten bietet. Im OG befinden sich neben dem Elternschlafzimmer noch zwei separate Kinderzimmer sowie ein grosses Bad mit Wanne. Über eine Holzterppe erreicht man schliesslich das Dachgeschoss, in welchem sich über zwei unterschiedlich hohe Ebenen verteilt noch 2 offene Zimmer sowie ein separates WC mit Dusche befinden. Dieser Bereich bietet seinem Erwerber vielseitige Möglichkeiten: entweder als Spielbereich für die Kinder, als Home office oder aber als grosszügiges Fernsehzimmer. Auch ein weiterer Schlafbereich ist hier spielend unterzubringen. Desweiteren bietet das Dachgeschoss die Möglichkeit einen Kamin für das bereits verlegte, eingemauerte Abzugsrohr zu installieren. Alle Räume sind mit manuellen Rolläden ausgestattet. Selbst der zur Gartenseite hin ausgerichtete Kellerraum mit separatem Kamin könnte bei Bedarf spielend in Wohnraum umgewandelt werden. Erwähnenswert ist ebenfalls noch ein eingebauter Treppenlift. Eine separate, direkt vom eigenen Garten aus erreichbare Einzelgarage gehört ebenfalls mit zum Objekt. Der Garten ist eine reine Wohlfühloase und kann frei nach Ihren individuellen Ansprüchen gestaltet werden, hier sind Ihren kreativen Ideen keine Grenzen gesetzt. Die tendenziell hohen und nicht zu unterschätzenden Kostenfaktoren bei einer gebrauchten Immobilie, also das Dach sowie die Heizungsanlage, können bei diesem Angebot ausser Acht gelassen werden, da diese 2019 bzw. 2021 erneuert worden sind. Nicht zuletzt bedingt durch zahlreiche, sich in der Nähe befindlichen Kitas und Schulen (u.a. eine "Waldorfschule") bietet sich dieses tolle Haus besonders für Familien mit mehreren Kindern 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 ca. 143m<sup>2</sup>
- Grundstück ca.309m<sup>2</sup>
- split-level-Bauweise
- schöner Garten mit separatem Zugang zur Garage
- Brunnenanlage im Garten
- separater Vollkeller mit Kamin
- doppelisoverglaste Fenster aus dem Bj.
- Rolläden im ganzen Haus
- insgesamt 4 Bäder
- Gas-Brennwert-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher aus 2019 (Buderus)
- neues Dach inkl. Isolierung/Dämmung aus 2021
- Fliesen- und Teppichböden



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentralen Lage von Mönchengladbach-Lürrip. Dieser kinderfreundliche Stadtteil liegt im Osten der Stadt zwischen dem Mönchengladbacher Zentrum und Korschenbroich. Die Mönchengladbacher City befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist schnell erreichbar. In Mönchengladbach profitieren Ihre Anwohner von einer familienfreundlichen Umgebung und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So befinden sich mehrere Schulen (u.a. eine "Waldorfschule") und Kindergärten in der Nähe. Supermärkte, Banken, Apotheken sowie gastronomische Einrichtungen und Dienstleister lassen sich unkompliziert zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichen. Ein ausgeprägtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln schafft zahlreiche innerstädtische Verbindungen. Die Lürriper S-Bahn-Station erreichen Sie in wenigen Gehminuten und 20 neue Fahrradboxen stehen Pendlern hier zur Verfügung. Die S-Bahn fährt mehrmals in der Stunde in Richtung Düsseldorf. Die exzellente Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz zählt zu den größten Standortvorteilen Mönchengladbachs. Ein dichtes Autobahnnetz mit den Bundesautobahnen A 52 (Düsseldorf-Ruhrgebiet), A 61 (Niederlande-Köln-Koblenz) und A 44 (Aachen- Belgien) umspannt die Stadt, Bus- und Bahnlinien gehen in alle Richtungen und die Flughäfen "Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf" und "Köln/Bonn" schaffen zusätzliche attraktive Verbindungen.

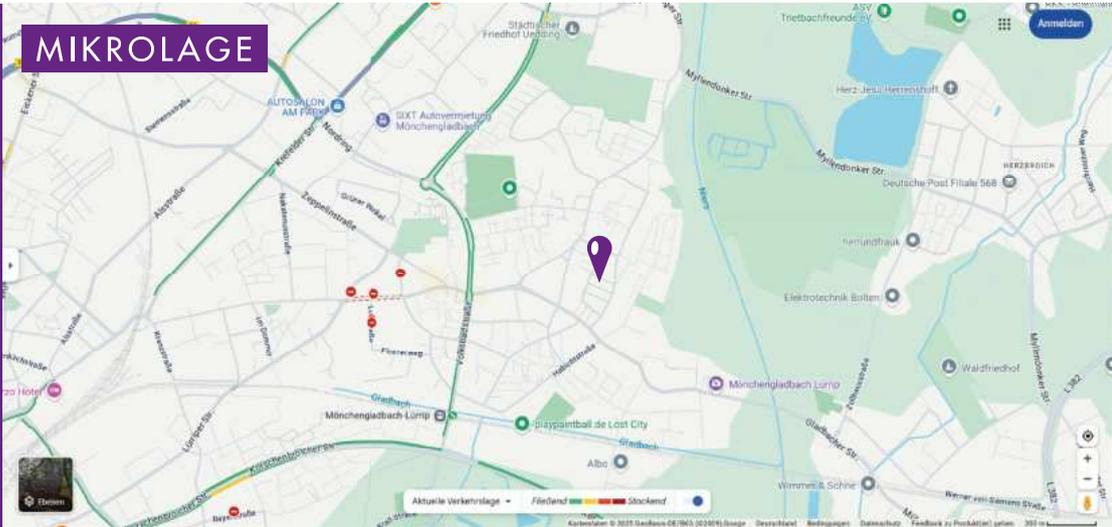




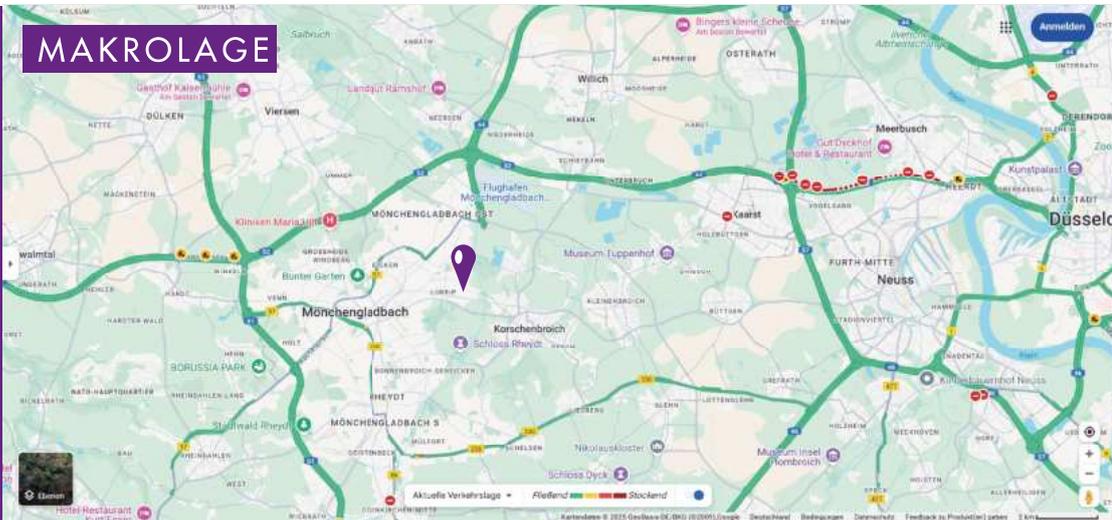
# NEOCASA

— IMMOBILIEN —

## MIKROLAGE



## MAKROLAGE





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

## FOTONACHWEIS





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

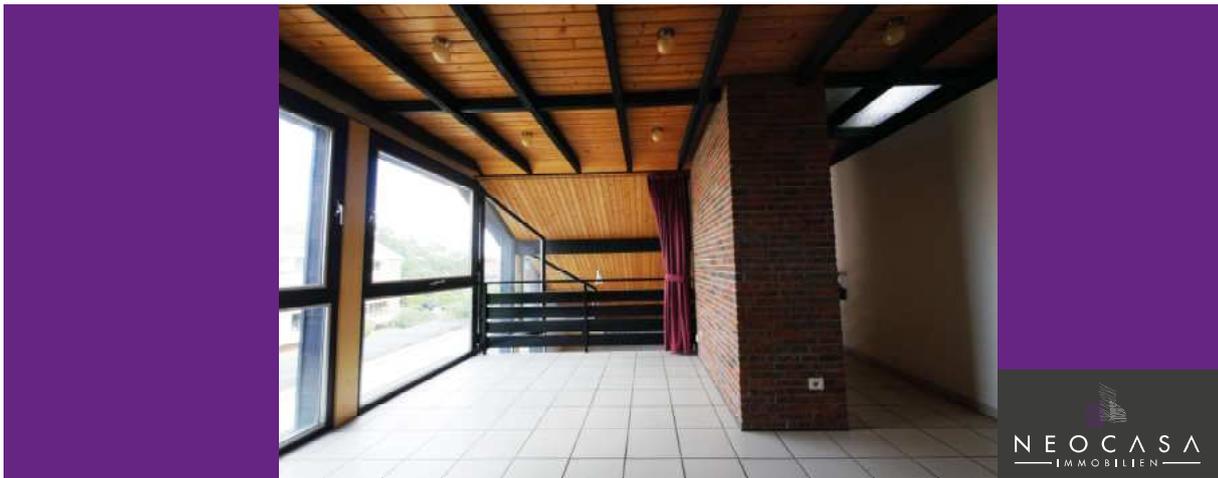


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





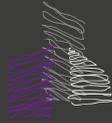
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

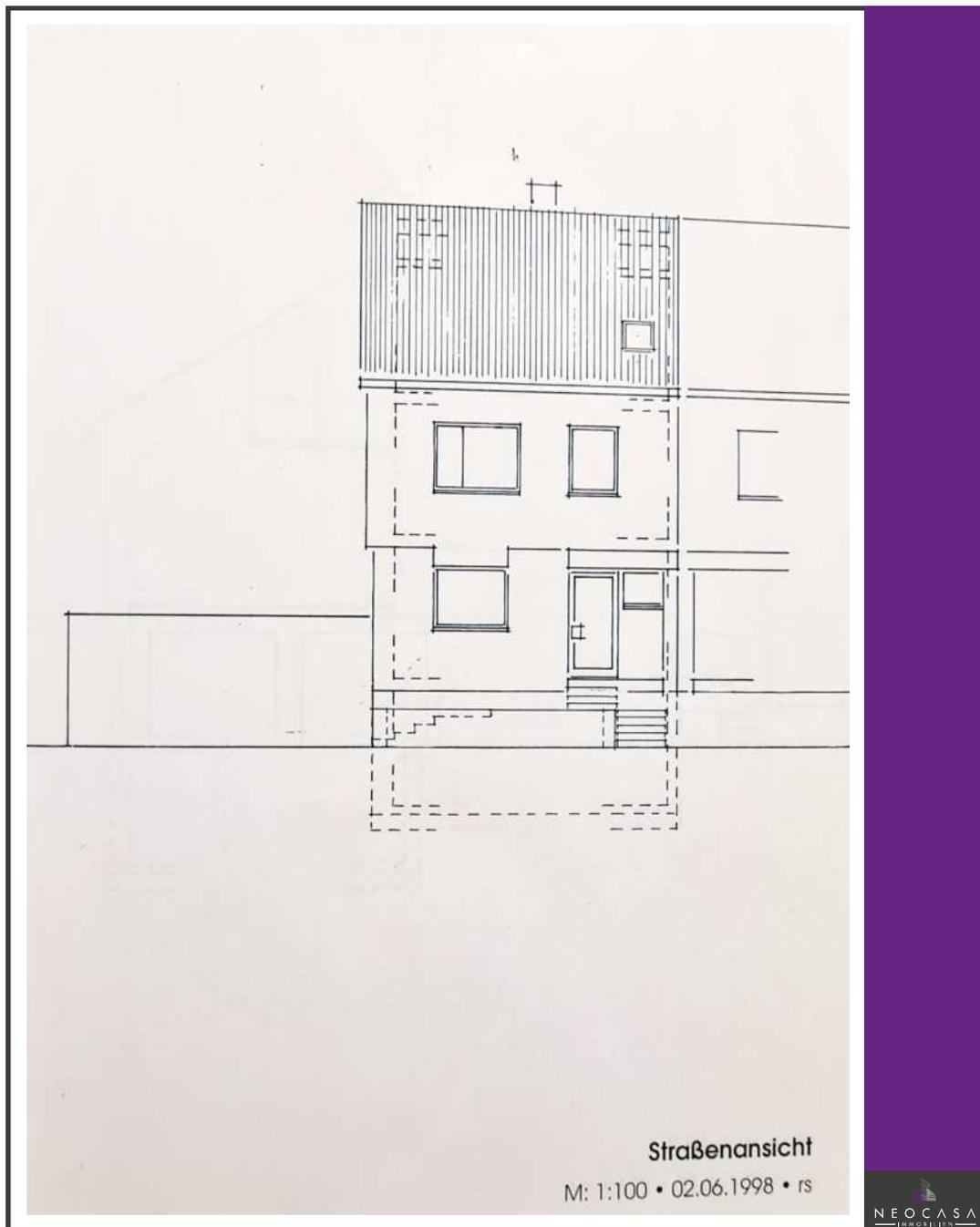


## WF-BERECHNUNG

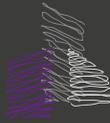
<u>Berechnung der Wohnfläche:</u>			
Diele	1.195 x 1.95	x 0.97 =	2.26 qm
WC	0.90 x 1.75	x 0.97 =	1.53 qm
Garaderobenflur	2.195 x 1.77	x 0.97 =	3.77 qm
Küche	3.165 x 2.50	x 0.97 =	7.68 qm
Wohnraum mit Essplatz	(3.165 x 2.68		
	- 0.45 x 0.75		
	+ 3.165 x 0.745		
	+ 5.60 x 3.555		
	+ 2.195 x 0.745		
	+ 1.00 x 0.26)	x 0.97 =	31.34 qm
Überdeckte Terrasse	4.8.5 x 1.30	x 0.50 =	3.15 qm
Flur	2.195 x 1.23	x 0.97 =	2.62 qm
Kind 1	2.75 x 3.735	x 0.97 =	9.96 qm
Kind 2	(2.75 x 3.65		
	+ 0.555 x 1.10		
	+ 2.75 x 0.65/2)	x 0.97 =	11.20 qm
Loggia	2.75 x 1.30	x 0.50 =	1.79 qm
Flur	(1.00 x 0.78		
	+ 2.195 x 1.02)	x 0.97 =	2.93 qm
Bad	2.195 x 2.60	x 0.97 =	5.54 qm
Schlafraum	3.165 x 5.165	x 0.97 =	15.86 qm
Flur	2.195 x 1.10	x 0.97 =	2.34 qm
			101.97 qm
			=====
<u>Grundfläche - Dachgeschoss ausbaufähig:</u>			
Dachraum 1	5.60 x 2.715		
	+ 3.305 x 1.735		
	- 0.59 x 0.65	=	20.55 qm
Dachraum 2	5.60 x 2.72		
	+ 3.305 x 1.545	=	20.34 qm
			40.89 qm
			=====

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

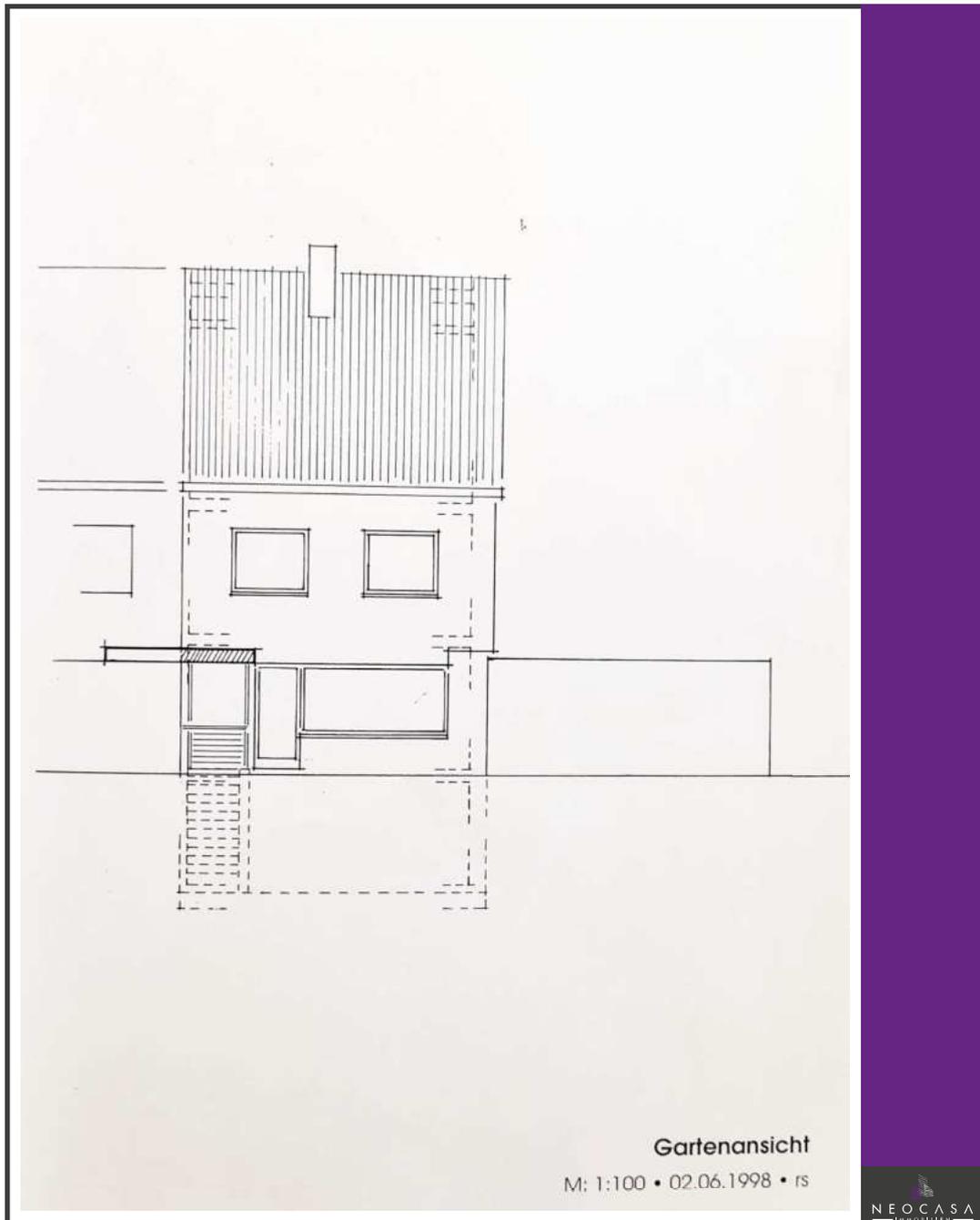
## STRASSENANSICHT

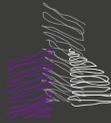


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben, Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

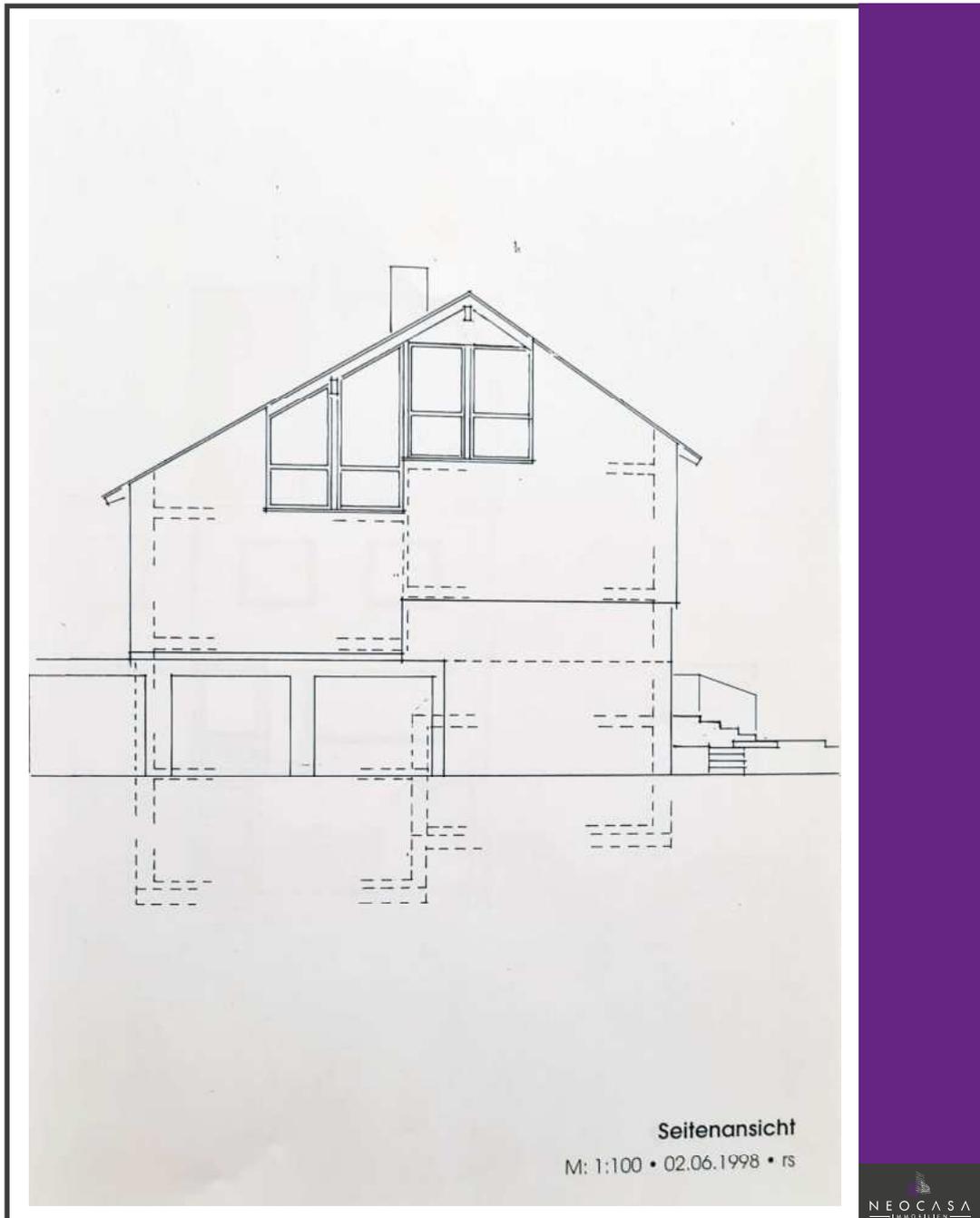


## GARTENANSICHT



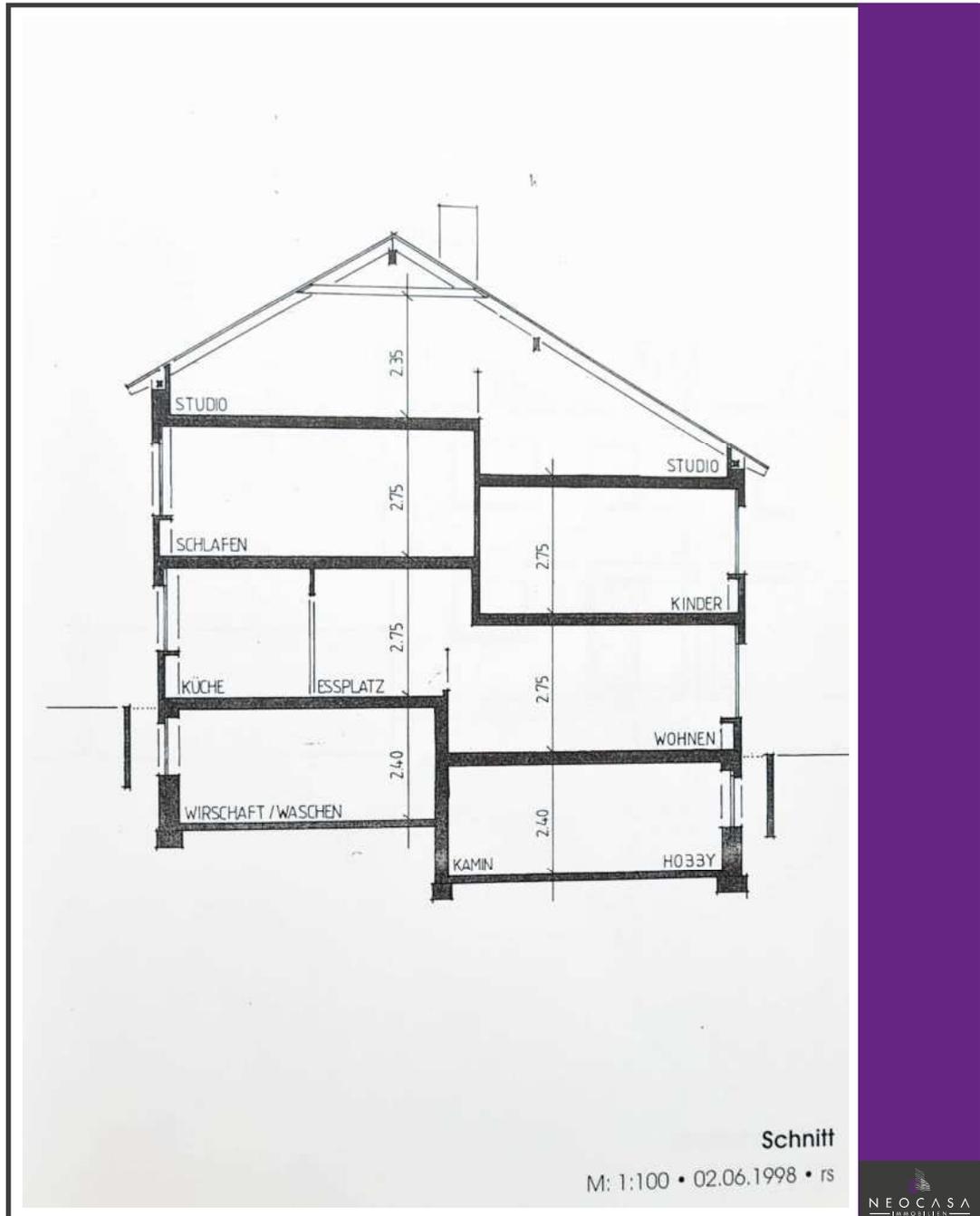


## SEITENANSICHT





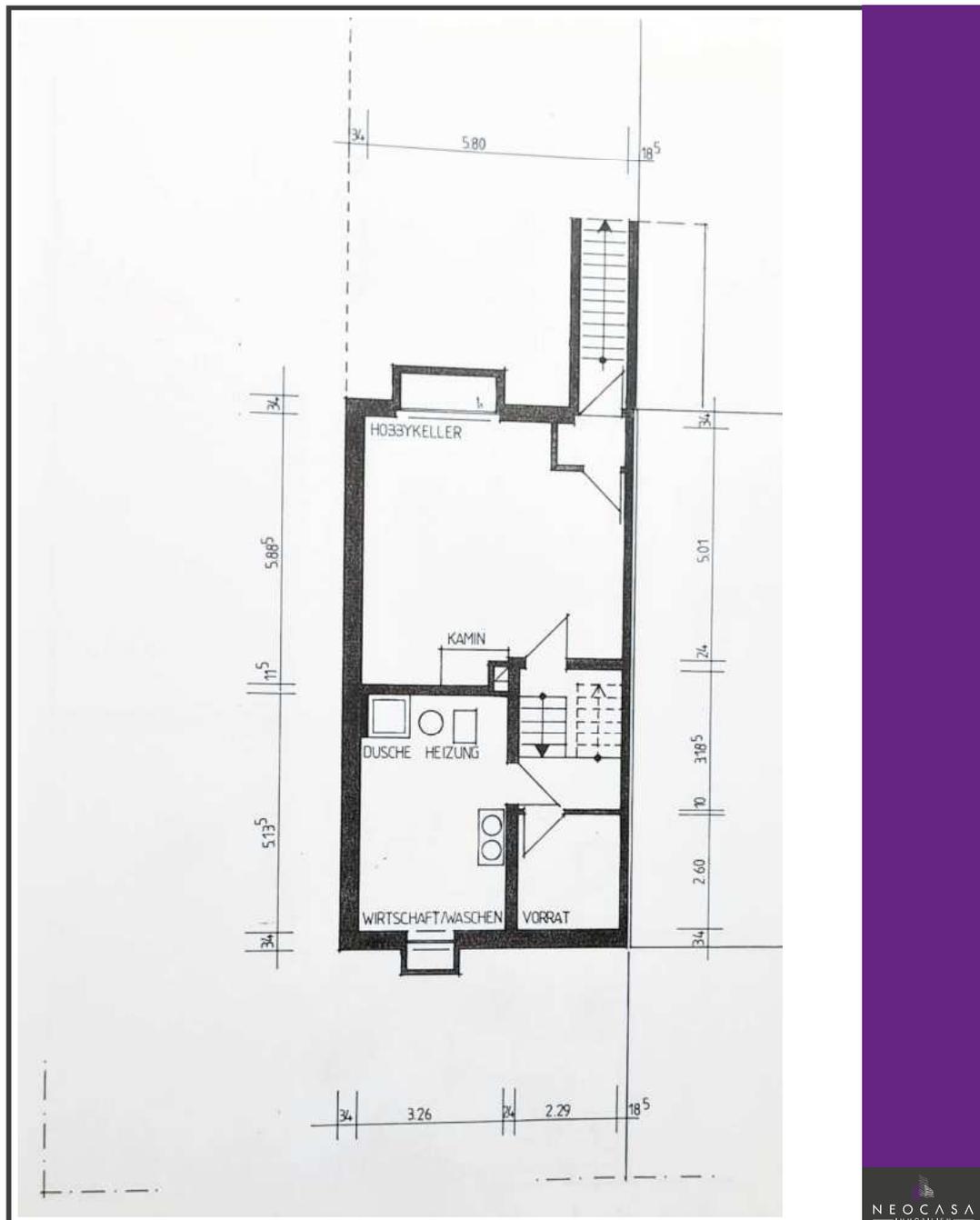
## SCHNITT



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



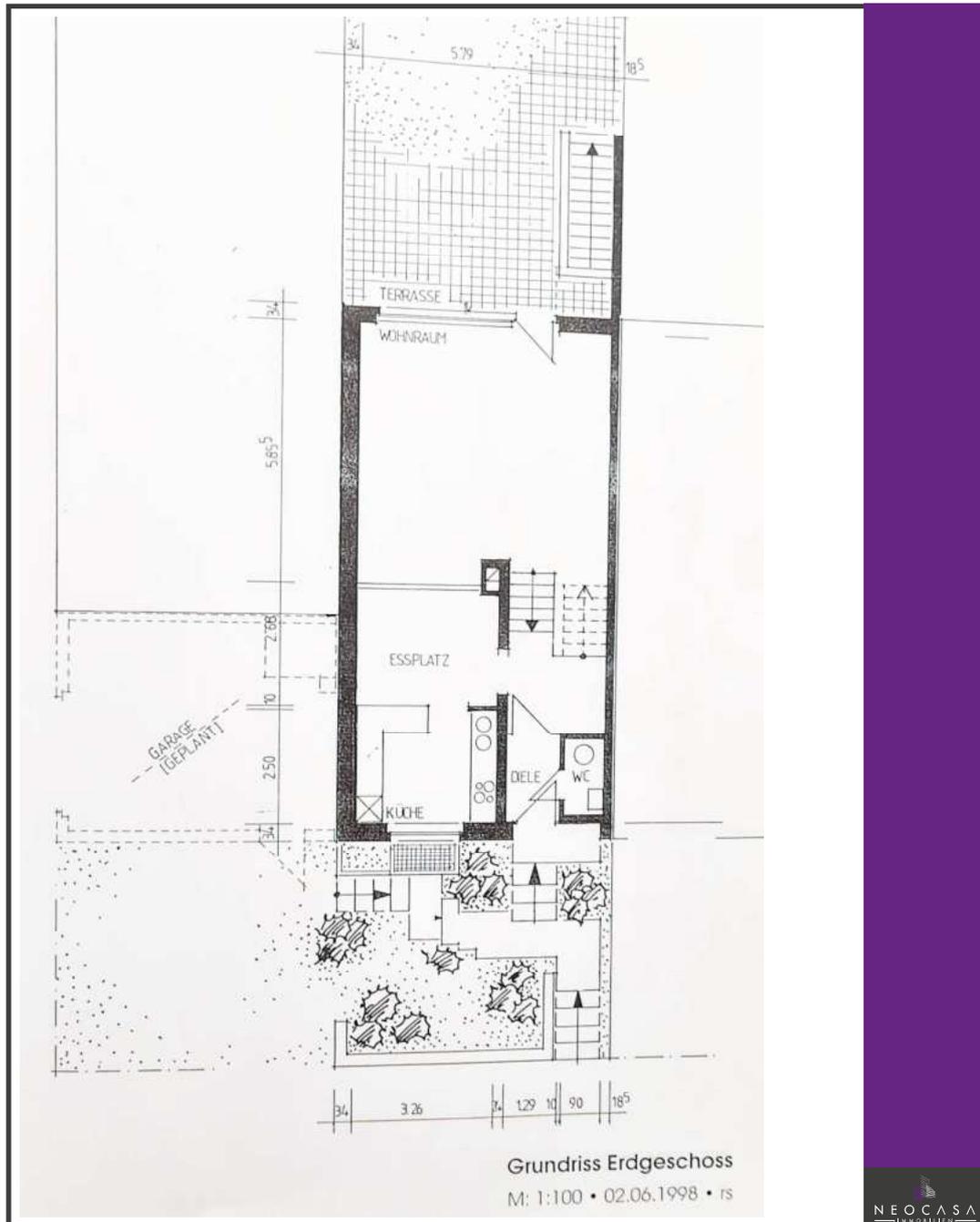
## GRUNDRISS EG



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



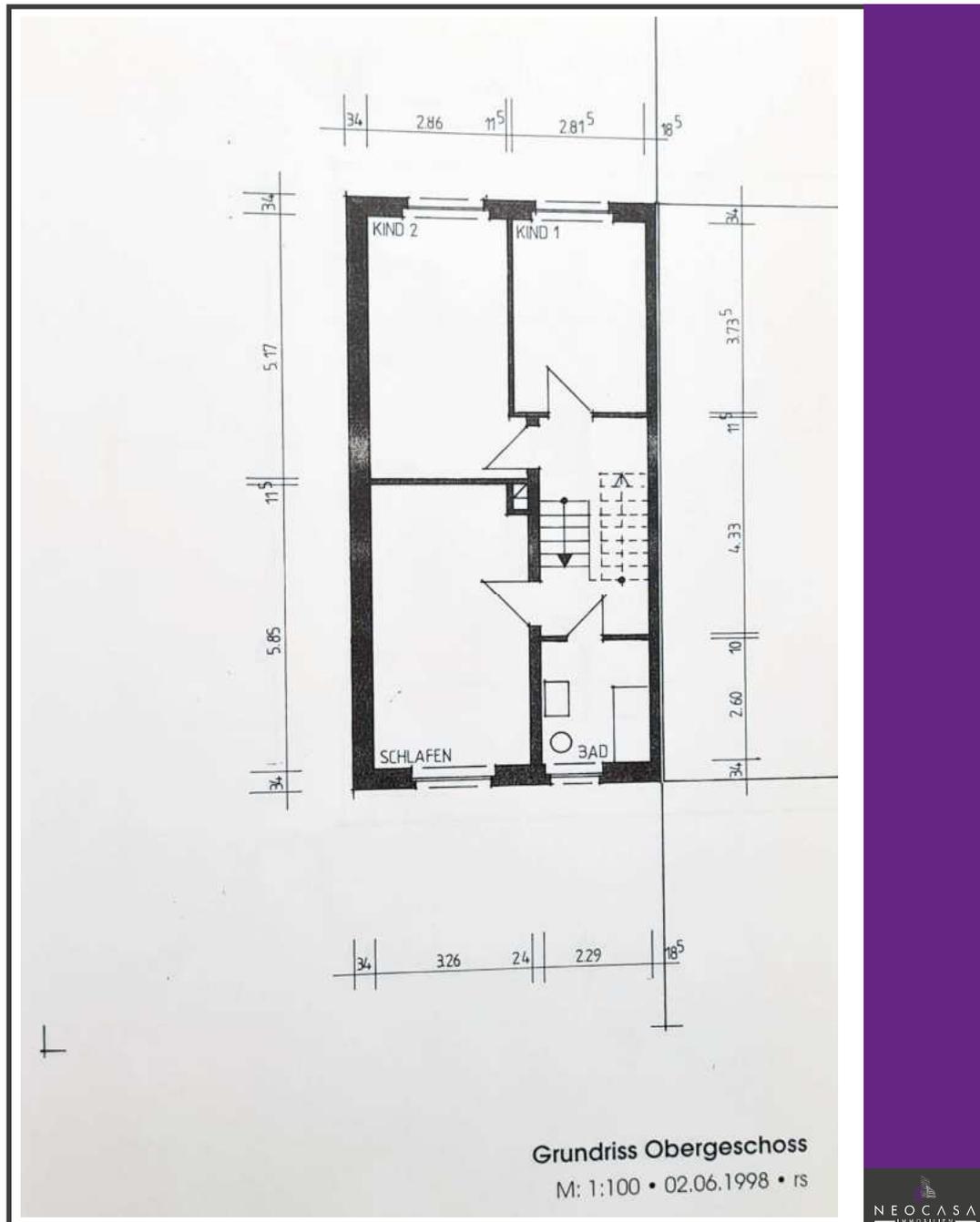
## GRUNDRISS OG



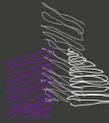
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



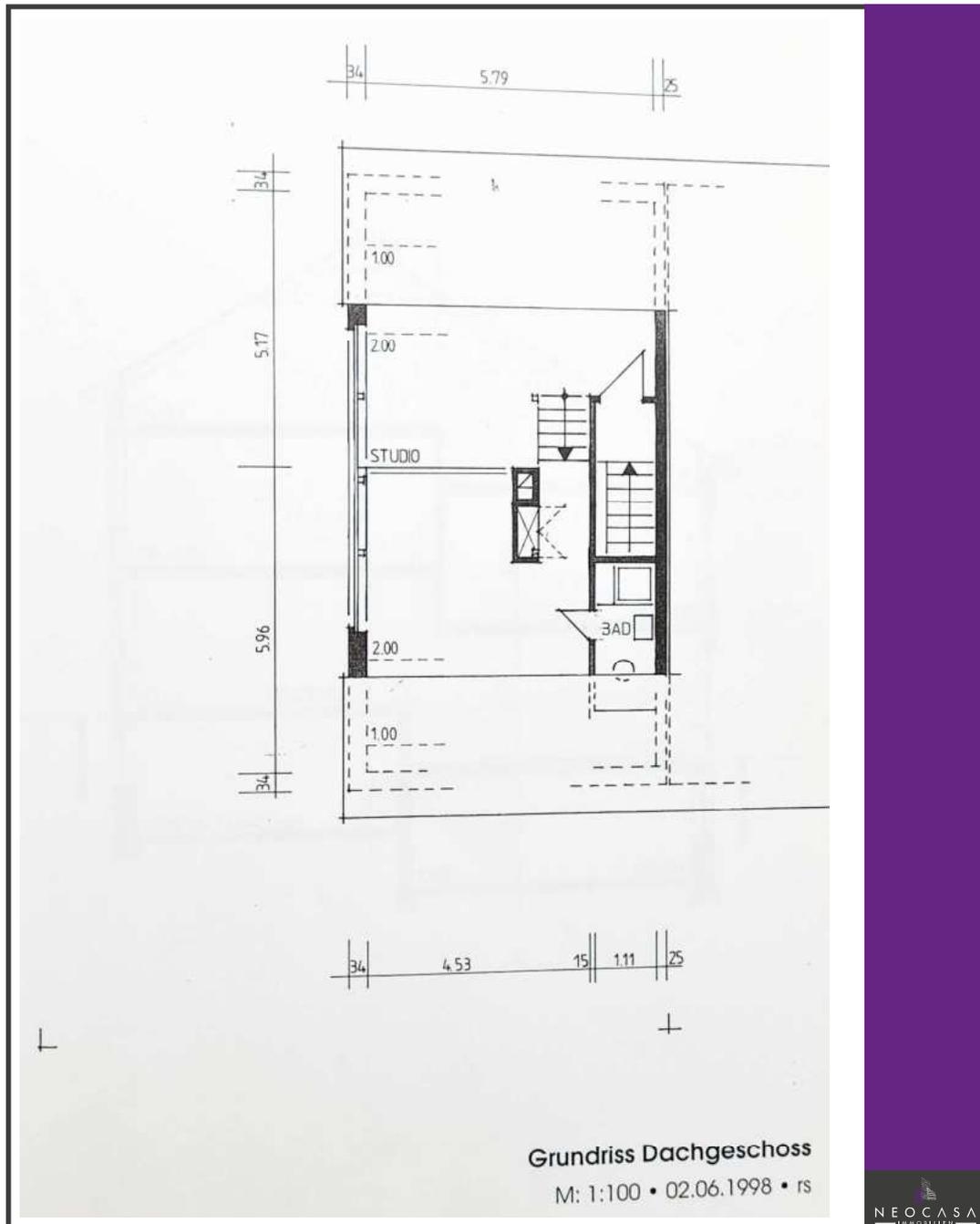
## GRUNDRISS DG



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



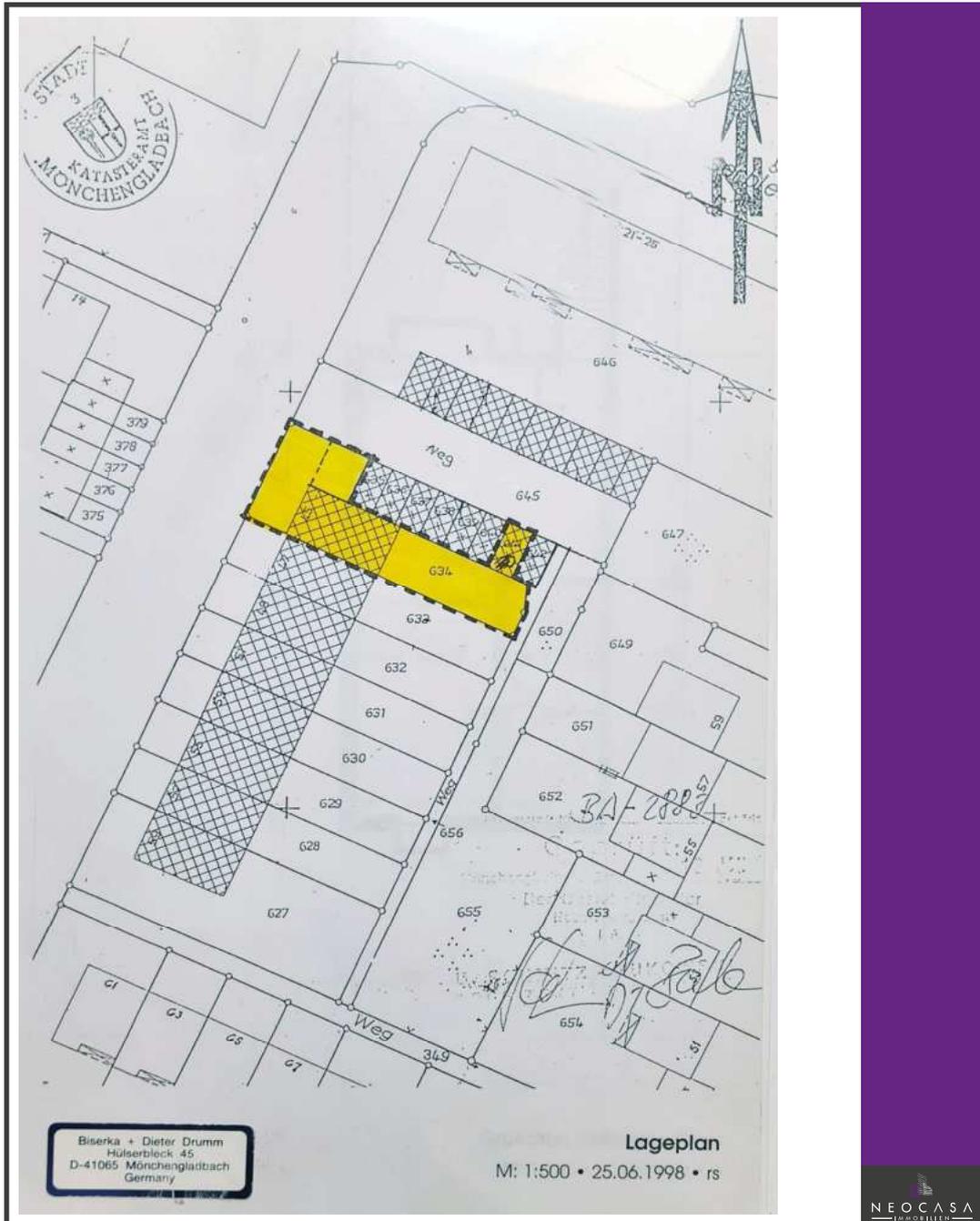
## SEITENANSICHT STRASSE



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



## SEITENANSICHT GARTEN



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](mailto: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 V ollmacht 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 Rechtsprechung 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 Haftungsbeschränkung

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

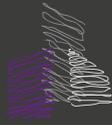
Der Maklervertrag mit Neocasa Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte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

