

NEOCASA
— IMMOBILIEN —

■ IDYLLE PUR: IHR NEUES FAMILIENDOMIZIL
IN RUHIGER, ZENTRALER LAGE
VON MG-RHEYDT



■ EXPOSÉ
75NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

📞 0172.7080730

✉ info@neocasa.org

🌐 www.neocasa.org

ECKDATEN

Objektart	Wohnhaus
Wohnfläche	ca. 166,50m ²
Nutzfläche	ca. 100m ²
Grundstücksgrösse	ca. 590m ²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41236 Mönchengladbach
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	normal
Anzahl Zimmer	7, Küchen, Dielen, Bäder
Keller	ja
Garten	ja
Garage	ja
Derzeitige Wohnsituation	bewohnt
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas E
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1949 (Haupthaus) Wiederaufbau nach dem Krieg, 1994 (Nebenhaus), 2005 (Wintergarten)
Baujahr Heizungsanlage	2010, Warmwasseraufbereitung nebst Zuführungsrohre und Ausdehngefäss aus 03/25
Käuferprovision	ja*
Kaufpreis	369.000,00 EUR

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

OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses sehr idyllische und gemütliche Haus besticht durch seinen Altbaucharakter kombiniert mit dem wunderschön angelegten grossen Garten. Es wurde 1948 nach dem Krieg liebevoll in massiver Bauweise wieder aufgebaut. Die Gesamtwohnfläche von knapp 117m² inklusive dem 2005 integrierten Warmwintergarten erstreckt sich über zwei Etagen zzgl. Keller auf einem knapp 600m² grossen Grundstück. Ein Haus in dem man sich sofort wohlfühlt: Über die Hauseingangstüre betritt man den Hausflur mit Zugang zur Küche, dem Wohnzimmer und Bad. Die Wohnküche mit direktem Zugang zum Wintergarten lädt zum längeren Verweilen ein und bietet einen fantastischen Blick in den wunderschön angelegten Garten. Das Wohnzimmer mit rustikaler Balkendecke und Heizofen schafft besonders im Winter ein eindrucksvolles Wohlfühlambiente. Das gemütliche Elternbad, ausgestattet mit einer grosszügigen Eckbadewanne, rundet das Platzangebot im EG ab. Über eine Holzterapie gelangt man ins OG. Hier befinden sich neben einem weiteren Bad mit Dusche noch das Elternschlafzimmer (momentan aufgeteilt in Schlafzimmer und Ankleide) sowie einem Kinderzimmer. Über eine Holzterapie erreicht man schliesslich das Dachgeschoss, in welchem sich noch zwei weitere Zimmer befinden: diese können entweder als Stauraum bzw. Lagerfläche oder aber als Spielzimmer für die Kinder genutzt werden. Die ursprüngliche Wohnung im Nebengebäude wurde 1994 erweitert und verfügt über eine Wohnfläche von knapp 50m²: hier können entweder die Kinder, die Eltern bzw. Schwiegereltern oder aber andere Mieter Quartier beziehen. Bestehend aus drei Zimmern inkl. Küche, Bad und Diele eröffnet sich dem Erwerber neben dem Haupthaus die Nutzung des ganzen Anwesens als Mehrgenerationenhaus. Eine separate, vorgelagerte Garage gehört ebenfalls noch mit zum Objekt. Der Garten ist eine reine Wohlfühlase und kann frei nach Ihren individuellen Ansprüchen gestaltet werden, hier sind Ihren kreativen Ideen keine Grenzen gesetzt. Nicht zuletzt bedingt durch zahlreiche, sich in der Nähe befindlichen Kitas und Schulen bietet sich dieses tolle Haus besonders für Familien mit mehreren Kindern oder als Generationenhaus 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:

- Gesamtwohnfläche ca. 167m² / Haupthaus ca. 117m², Nebenhaus 50m²
- Grundstück ca. 590m²
- Warmwintergarten im Haupthaus
- sehr schön angelegter Garten mit Gartenhaus und Teich
- Heizofen im Wohnzimmer
- separater Keller im Haupthaus
- es wurden ständig Renovierungsarbeiten durchgeführt
- doppelisoverglaste Fenster
- insgesamt 3 Bäder
- Gas-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher
- Fliesenböden
- separate Garage
- Einfriedung mit Eingangstor und Freisprecheinrichtung



LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentralen Lage von MG-Rheydt, in Heyden, einem charmanten Stadtteil, der durch seine hervorragende Infrastruktur und optimale Anbindung überzeugt. Dieses einladende Haus mit separatem Anbau befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft, die besonders für ihre hervorragenden Schulen und Bildungseinrichtungen bekannt ist. Eltern werden die kurze Distanz zu mehreren Kindergärten und Schulen zu schätzen wissen. Die Lage des Objektes zeichnet sich durch seine zentrale Anbindung und gute Erreichbarkeit von zahlreichen alltäglichen Einrichtungen aus. Der Rheydter Hauptbahnhof ist zügig erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem befinden sich mehrere Bäckereien, Supermärkte sowie Restaurants in unmittelbarer Nähe, die für eine bequeme Versorgung sorgen. Auch Arztpraxen und Apotheken sind fußläufig zu erreichen, wodurch eine hohe Lebensqualität und praktische Infrastruktur gegeben sind. Die Nähe zu den Hauptverkehrsadern ist ideal für Berufspendler. Die Autobahn ist in weniger als drei Kilometern erreichbar und bietet schnellen Zugang zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Der Stadtkern von Mönchengladbach ist ebenfalls nur eine kurze Autofahrt entfernt, was vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

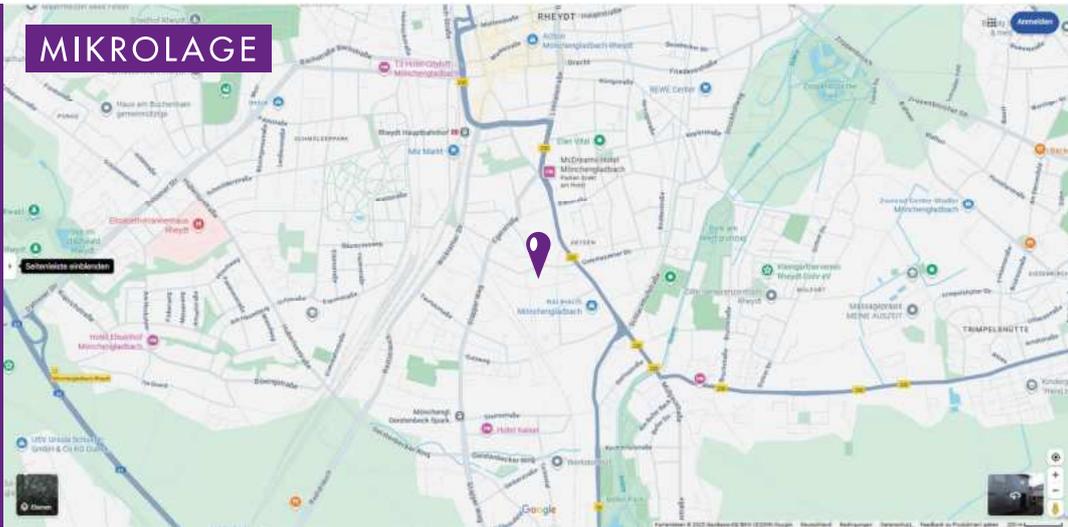




NEOCASA

— IMMOBILIEN —

MIKROLAGE



MAKROLAGE





NEOCASA
— IMMOBILIEN —

FOTONACHWEIS



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —





NEOCASA

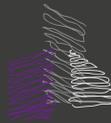
— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —





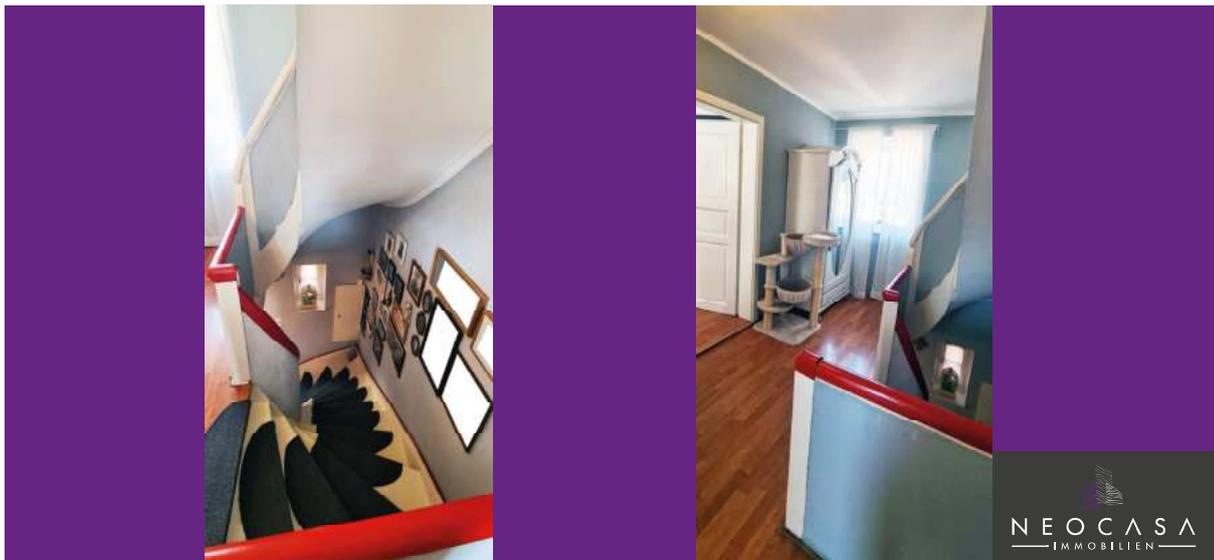
NEOCASA
— IMMOBILIEN —

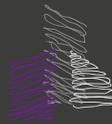




NEOCASA

— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —





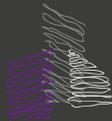
NEOCASA
— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —





WF-BERECHNUNG

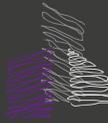
Wohnfläche								
Berechnung der Wohn - und Nutzfläche								
Länge x Breite x Flächenfaktor x geometr. Faktor								
Wohnfläche:								
Erdgeschoss:	Länge	Breite	Flächen-	geometr.	Anzahl	Einzeffl. Wohnfläche		
	m	m	faktor	Faktor		qm	qm	
Diele:	3,150	1,640	1,00	1,00	1	5,17		
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00	5,17	
Bad:	3,150	2,470	1,00	1,00	1		7,78	
Küche:	5,235	2,650	1,00	1,00	1		13,87	
Wohn/Essbereich:	5,800	3,900	1,00	1,00	1	22,62		
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00	22,62	
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt:							49,44	
Obergeschoss:	Länge	Breite	Flächen-	geometr.	Anzahl	Einzeffl. Wohnfläche		
	m	m	faktor	Faktor		qm	qm	
Flur:	4,010	1,640	1,00	1,00	1	6,58		
	1,050	1,000	1,00	1,00	1	1,05	7,63	
Bad:	2,640	1,640	1,00	1,00	1	4,33		
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00	4,33	
Kinderz.:	5,800	2,470	1,00	1,00	1	14,33		
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00	14,33	
Elternz.:	5,800	3,900	1,00	1,00	1	22,62		
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00	22,62	
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00	22,62	
Wohnfläche Obergeschoss gesamt:							48,90	
Wohnfläche gesamt:							98,34	
Nutzfläche:								
Nutzfläche Dachgeschoss								
	Länge	Breite	Flächen-	geometr.	Anzahl	Einzeffl. Wohnfläche		
	m	m	faktor	Faktor		qm	qm	
	9,250	1,000	0,50	1,00	2	9,25		
	9,250	2,450	1,00	1,00	1	22,66		
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00		
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00	31,91	
Nutzfläche Dachgeschoss, gesamt:							31,91	
Nutzfläche, Kellergeschoss:								
	Länge	Breite	Flächen-	geometr.	Anzahl	Einzeffl. Nutzfläche		
	m	m	faktor	Faktor		qm	qm	
Flur:	2,560	0,900	1,00	1,00	1	2,30		
	2,900	1,500	1,00	1,00	1	4,35	6,65	
Keller 1	2,560	2,600	1,00	1,00	1		6,66	
	5,800	4,000	1,00	1,00	1		23,20	
Nutzfläche Kellergeschoss gesamt:							36,51	
Nutzfläche gesamt:							60,42	

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

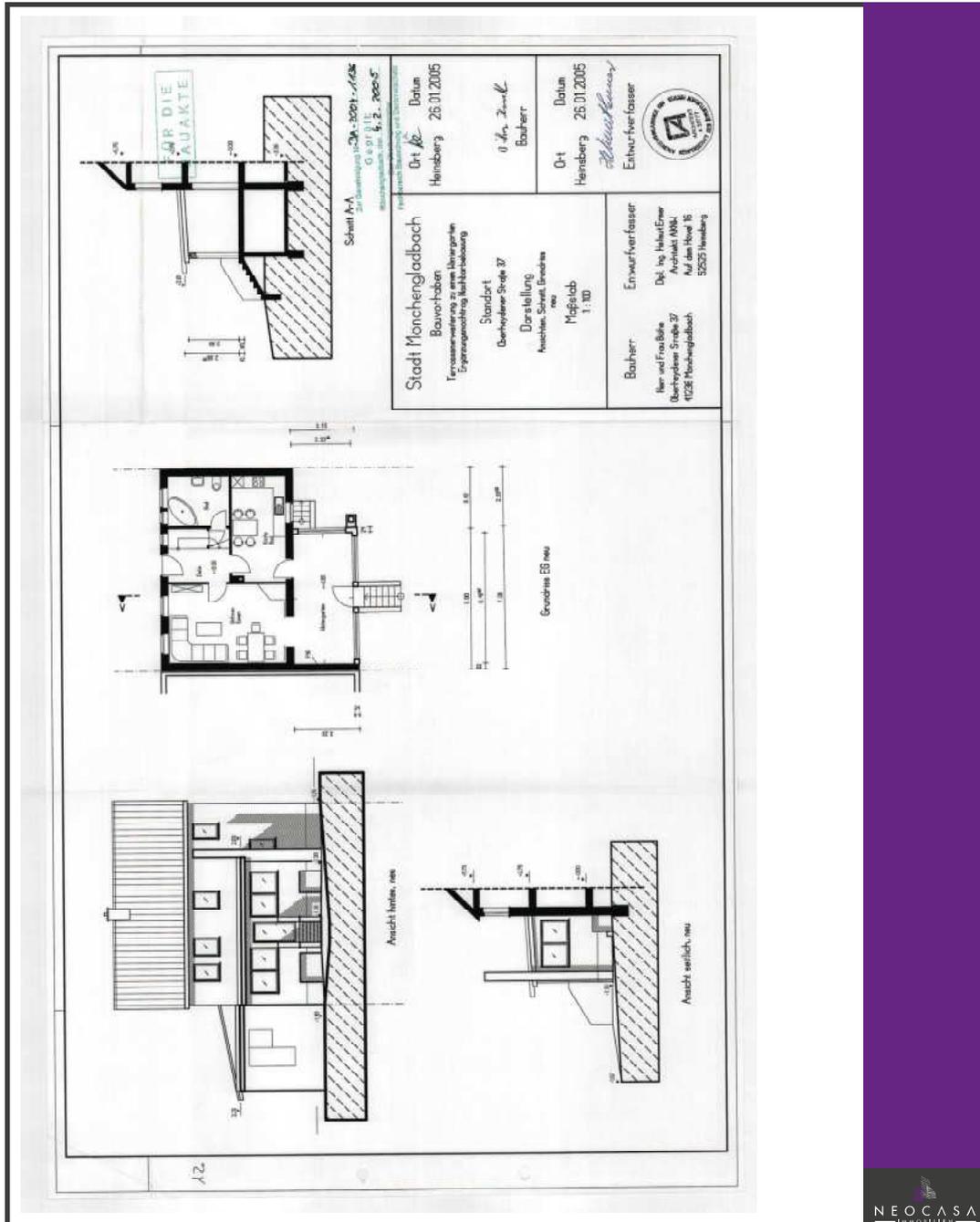
WF-BERECHNUNG

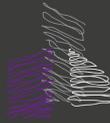
Berechnung der Fläche						
Länge x Breite x Flächenfaktor x geometr. Faktor x 0,97						
Überdachte Terrasse, vorhanden						
	Länge m	Breite m	Flächen- faktor	geometr. Faktor	Anzahl	Wohnfläche qm
	6,475	2,945	1,00	1,00	1	18,50
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00
						18,50
Überdachte Terrasse, vorhanden						
Wintergarten, neu						
	Länge m	Breite m	Flächen- faktor	geometr. Faktor	Anzahl	Wohnfläche qm
	6,475	2,945	1,00	1,00	1	18,50
	0,000	0,000	0,00	0,00	0	0,00
						18,50
Wintergarten, neu						
Wintergarten, neu						
Ort: <i>Hausberg</i>						Datum: <i>19.11.04</i>
Architekt:						
<i>Helmut Ermer</i>						
Dipl. Ing. Helmut Ermer						

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

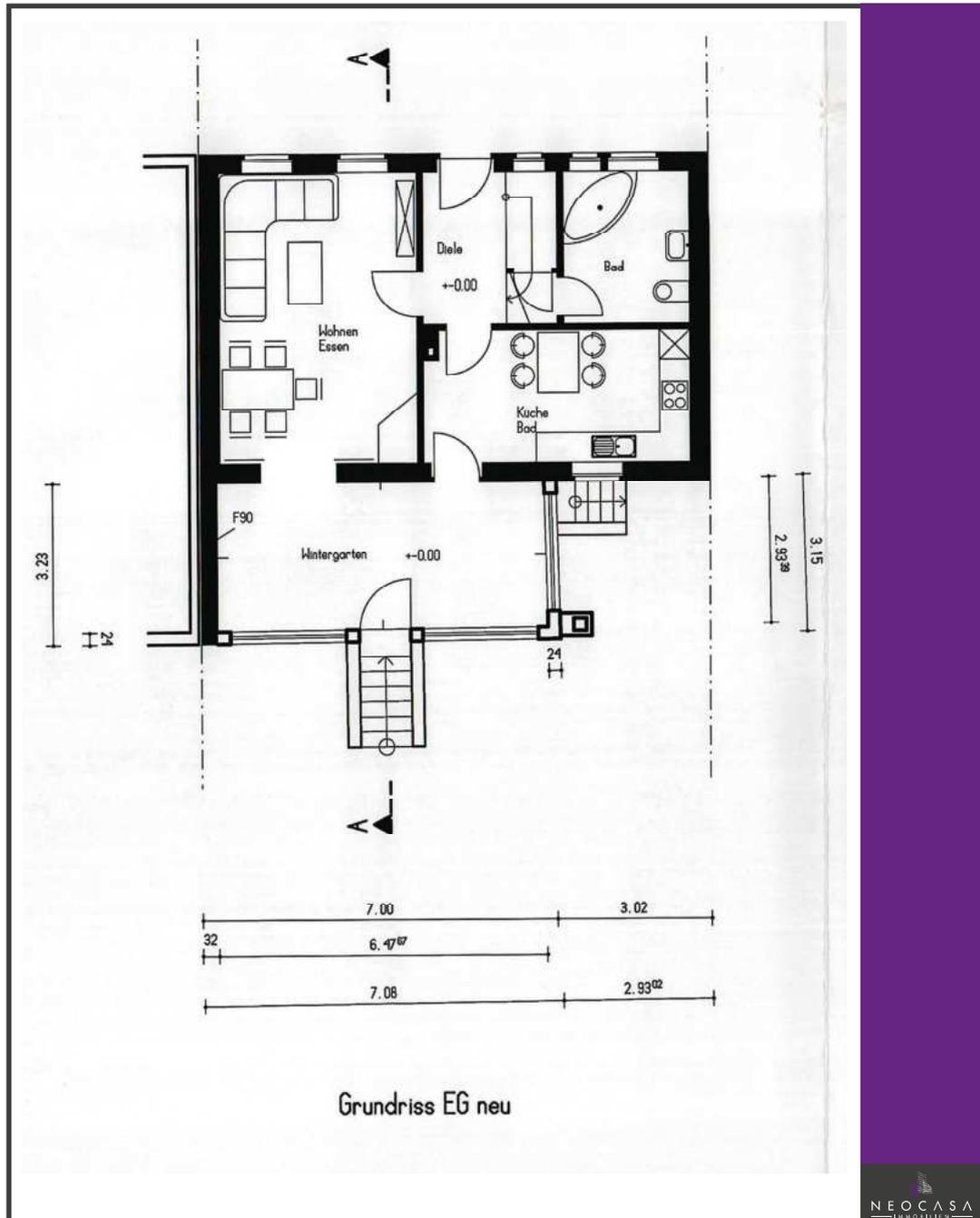


ANSICHTEN HAUPTHAUS



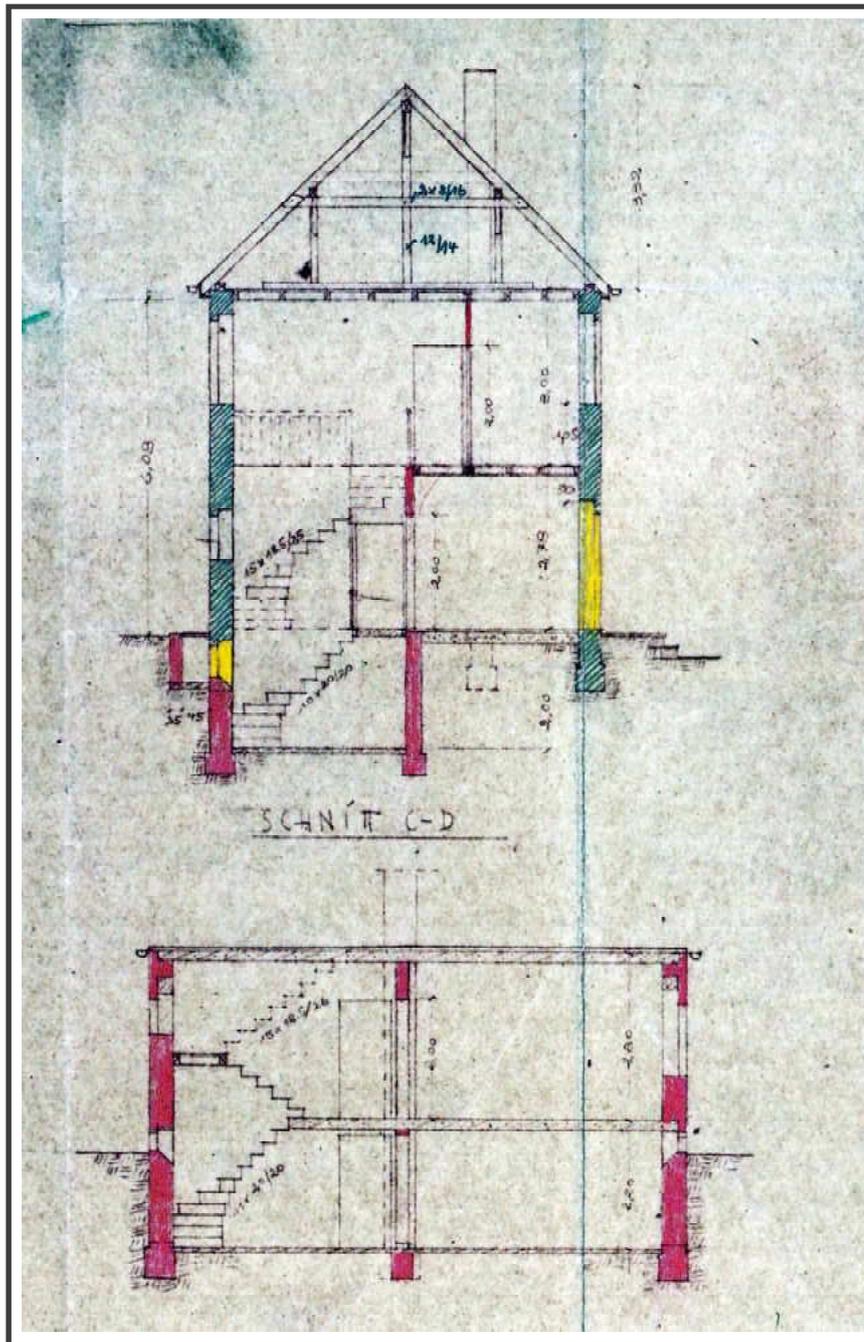


GR EG HAUPTHAUS





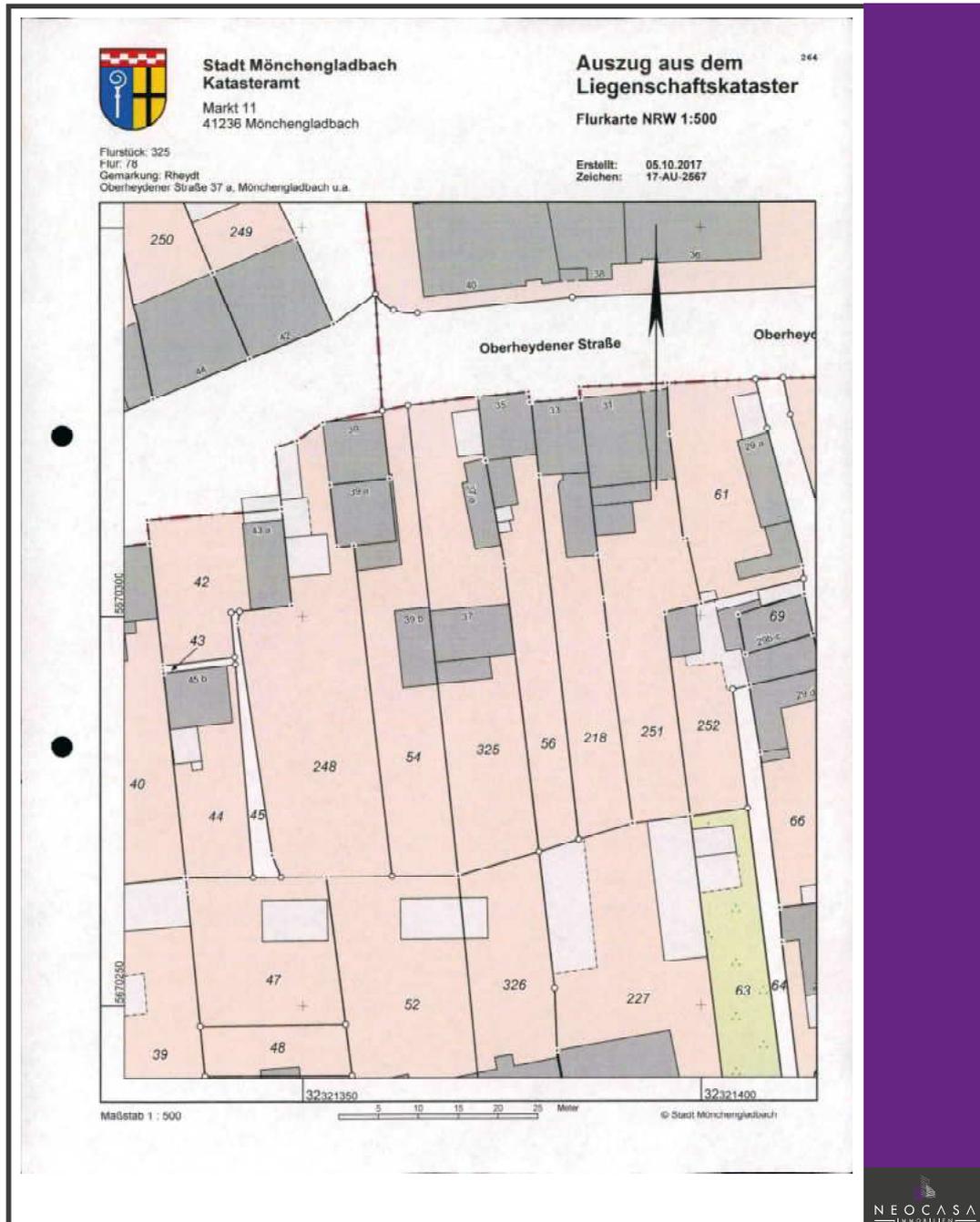
SCHNITT C-D



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



FLURKARTE



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

WF-BERECHNUNG NEBENHAUS

Wohnflächenberechnung:

Kind:	2,35 x 3,30 =	7,76m ²
Bad:	2,00 x 1,40 =	2,80m ²
Diele:	1,80 x 2,00 =	3,60m ²
Küche:	3,30 x 2,30 =	7,59m ²
WZ:	3,40 x 5,00 =	17,00m ²
EZ:	3,50 x 3,10 =	10,85m ²

WF gesamt: 49,60m²

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 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

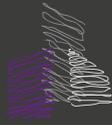
Der Maklervertrag mit Neocasa Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte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

