

NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

■ EIGENNUTZ ODER KAPITALANLAGE:  
TRAUMWOHNUNG IN RUHIGER &  
ZENTRALER LAGE VON MG-NORD



■ EXPOSÉ  
78NC19

NEOCASA IMMOBILIEN  
FONTANESTRASSE 11b  
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

## ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung im 1- OG in einem 3-FH
Etagenanzahl	3,5
Anzahl Parteien	3
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41068 Mönchengladbach
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand	sehr gepflegt
Wohnfläche	ca. 91m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2, Küche, Diele, Bad, Kellerraum
Keller	ja
Derzeitige Wohnsituation	vermietet
Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis
Endenergiebedarf	102,7 kW/m <sup>2</sup> x a)
Baujahr	1977
Hausgeld	150€/Monat
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis*	237.000,00 EUR

\* Dem Käufer entsteht eine Käuferprovision in Höhe von 3,48% inkl. 16% MwSt. vom finalen Verkaufspreis der Immobilie.

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Diese wirklich sehr schöne, helle, neu renovierte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1977 erbauten, gepflegten 3-Familienhauses. Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos der großzügige 50m<sup>2</sup> grosse offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia, welche einen herrlichen Ausblick auf den schön angelegten Garten bietet, hier fühlen Sie sich direkt wohl! An sonnigen Tagen sorgt eine Markise für Schatten und kühlt die Wohnung dadurch runter, was insbesondere an heißen Tagen von Vorteil ist. Die Wohnung verfügt über zwei großzügig geschnittene Zimmer, eine helle Küche, eine geräumige Diele sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Glasabtrennung. Der grosszügige, lichtdurchflutete Wohn- Essbereich vermittelt Wärme und Gemütlichkeit und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Keramikfliesen ausgestattet, das Bad ist anthrazitfarben gehalten. Zu dieser Einheit gehört außerdem ein eigener Kellerraum. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden.

Die vom aktuellen Mieter angemietete Garage direkt hinter dem Haus, könnte evtl. vom neuen Käufer übernommen werden. Nicht zuletzt bedingt durch seine ruhige und zentrale Lage mit optimaler Anbindung an die Autobahnen A61 und A52 eignet sich die Wohnung besonders für alleinstehende Paare und Berufsspendler gleichermaassen. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser tollen Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.





Die Immobilie ist wie folgt ausgestattet:

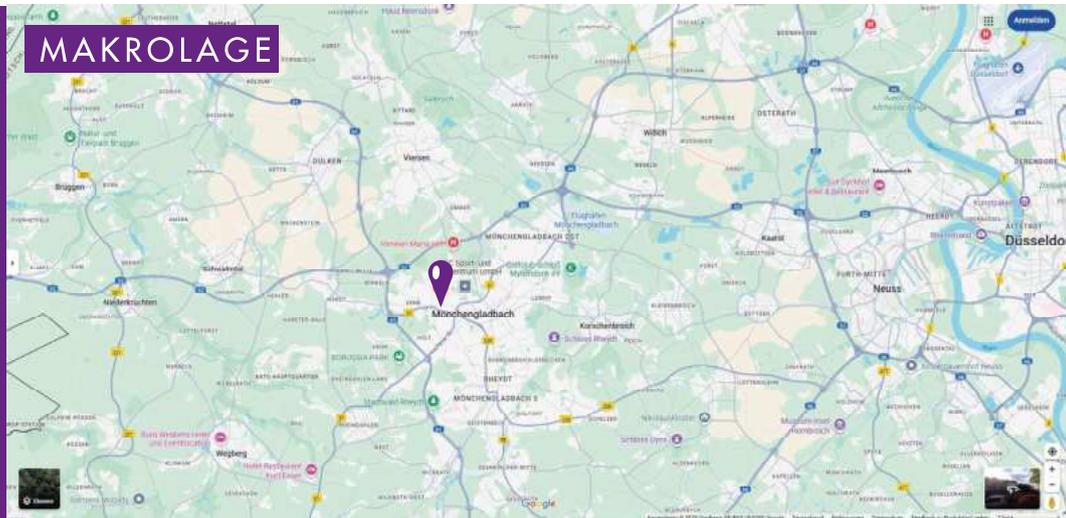
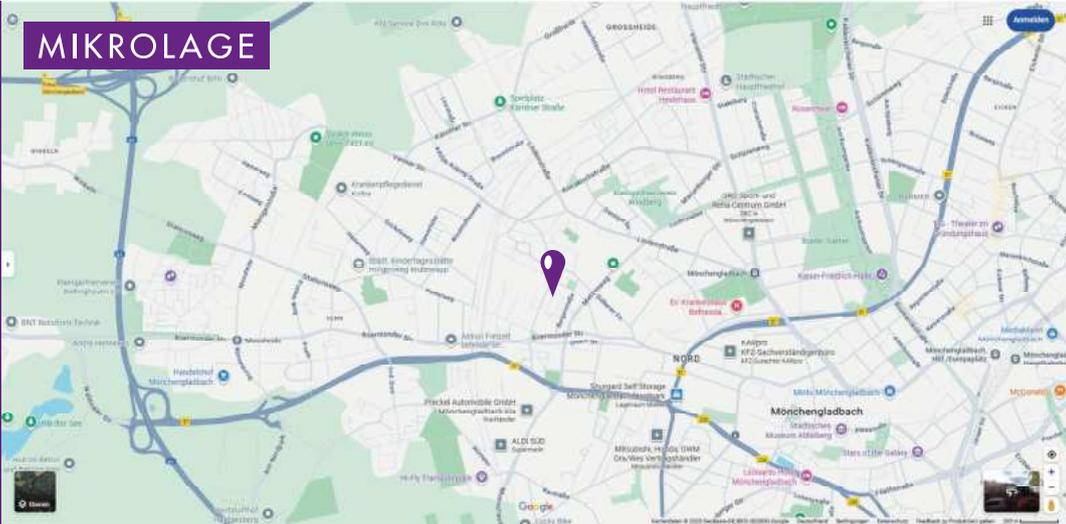
- Gesamtwohnfläche 91m<sup>2</sup>
- grosszügiger, offener Wohn-/ Essbereich
- Rolläden
- grosszügige Loggia
- separater Kellerraum
- es wurden ständig Renovierungsarbeiten durchgeführt
- doppelisoverglaste Fenster
- Gas-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher
- hochwertige Fliesenböden
- Freisprechanlage



## LAGEBESCHREIBUNG

Diese schöne Wohnung befindet sich in einer gepflegten nördlichen Lage zwischen Mönchengladbach-Waldhausen und -Windberg. Die Umgebung, geprägt durch eine attraktive Nachbarschaftsbebauung und die tolle Infrastruktur werden Sie ansprechen. Von hier aus erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, Ärzte, Banken und die öffentlichen Verkehrsmittel fußläufig. Sollten Sie jedoch lieber den Weg nach Düsseldorf, Köln, Aachen, Krefeld, Viersen, Venlo oder Roermond wählen, dann sind Sie mit Ihrem PKW in kürzester Zeit an der Autobahnauffahrt A61 sowie der A52 in Richtung Düsseldorf und Roermond. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 20 min Fahrtzeit zu erreichen. Mönchengladbach verfügt über diverse Kitas, Grund- & weiterführende Schulen, welche allesamt teilweise fußläufig oder mit dem Bus erreichbar sind. Das Stadtzentrum von Mönchengladbach sowie der Hauptbahnhof sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar. Diverse Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholungsgebiete, insbesondere der Bunte Garten, befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes.







NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

## FOTONACHWEIS





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



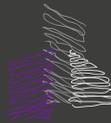
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

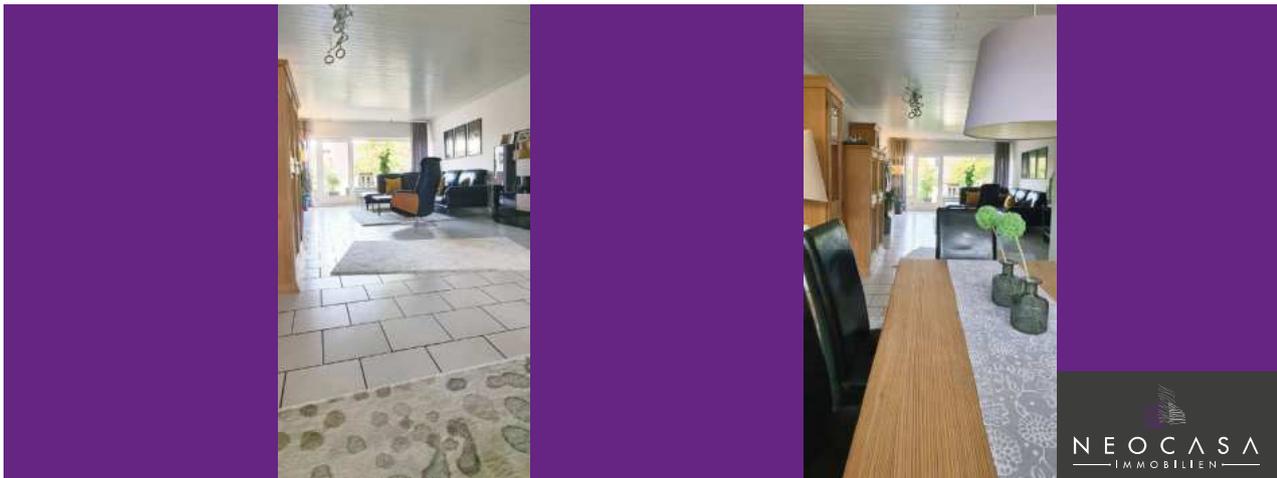


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



# NEOCASA

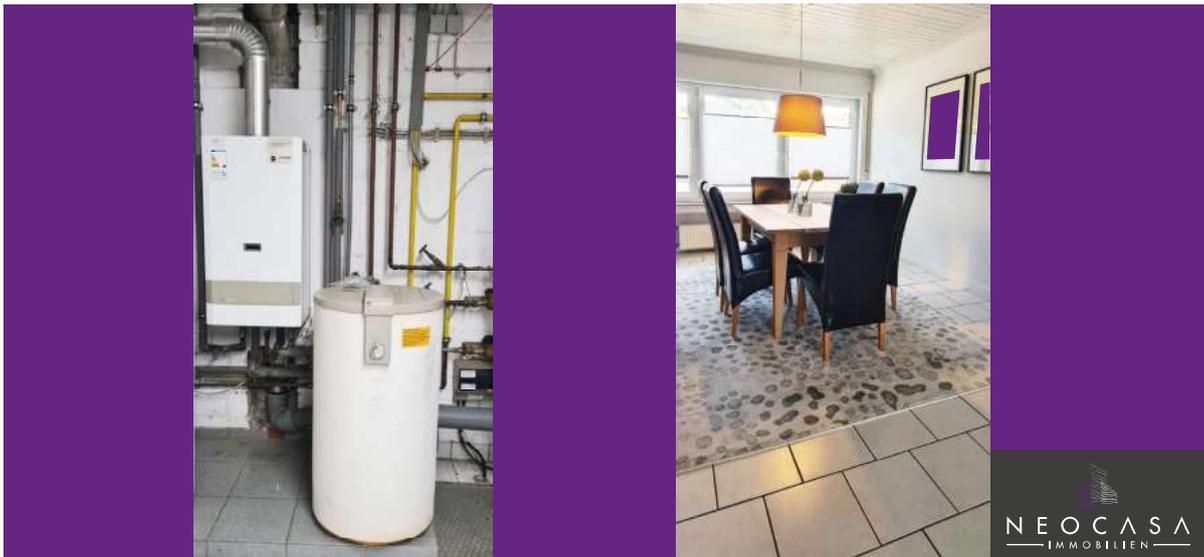
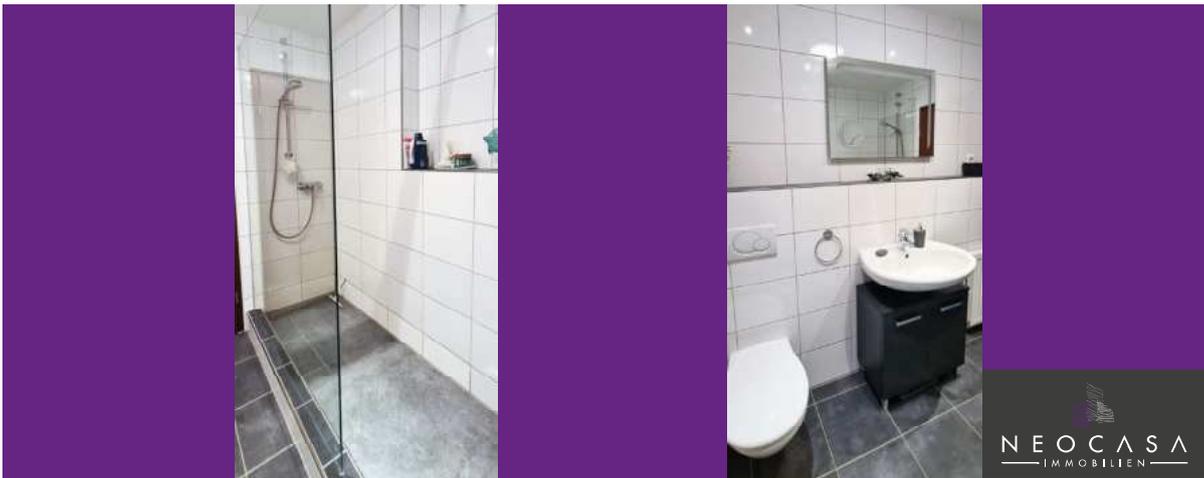
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





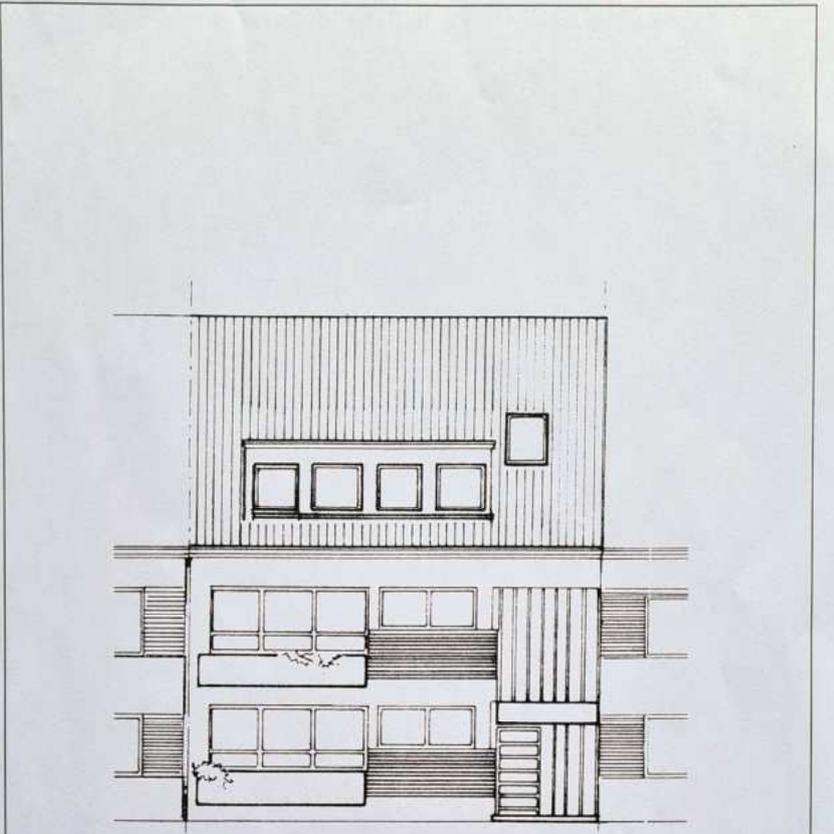
# GRUNDRISS 1. OG



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



## ANSICHT STRASSE



*B-2011-67*  
Der Plan gilt als Anlage zur Bescheinigung vom 19.12.11 nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951  
Mönchengladbach, den 19.12.11  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz  
im Auftrag  
*[Signature]*



**STRASSENANSICHT** M.1:100/05.12.2011  
Bauvorhaben: Zeichnung zur Abgeschlossenheitserklärung  
Karl-Fegers-Strasse 71, 41068 Mönchengladbach  
Bauherr: Eheleute Max Haist  
Karl-Fegers-Strasse 71, 41068 Mönchengladbach

KARL PETER KLÖMPGES ARCHITEKT  
SCHILLERSTR. 17, 41366 SCHWALMTAL  
TEL. 02163 / 57 97 55 FAX 02163 / 57 97 66  
DER ARCHITEKT *[Signature]*



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



ANSICHT GARTEN

*B-2011-67*  
Der Plan gilt als Anlage zur Bescheinigung vom 19.12.11 nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951  
Mönchengladbach, den 19.12.11  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz  
im Auftrag  
*Wandje*

<b>RÜCKANSICHT</b>	M.1:100/07.12.2011	KARL PETER KLÖMPGES ARCHITEKT SCHILLERSTR. 17, 41366 SCHWALMTAL TEL. 02163 / 57 87 55 FAX 02163 / 57 97 66
Bauvorhaben: Zeichnung zur Abgeschlossenheitsklärung Karl-Fegers-Strasse 71, 41068 Mönchengladbach		<i>de 17</i> DER ARCHITEKT
Bauherr: Eheleute Max Haist Karl-Fegers-Strasse 71, 41068 Mönchengladbach		

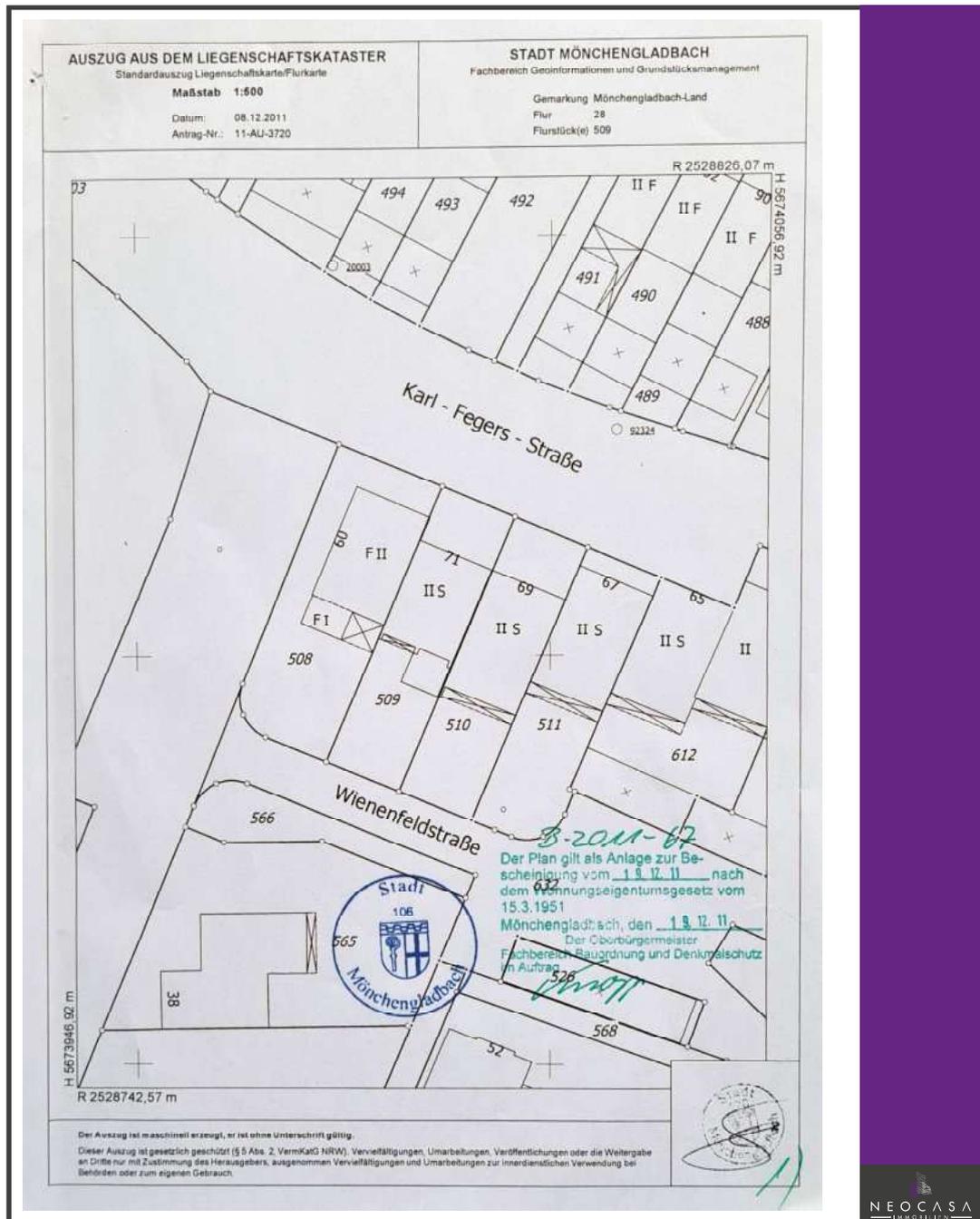
*81*

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

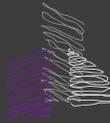




## FLURKARTE



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



## ANTEILSBERECHNUNG

### Berechnung der Eintausendstelanteile

Zu den Wohnungen 1-3, Karl Fegers Strasse 71, 41068 Mönchengladbach

**Berechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.**

<b>Gesamtwohnfläche:</b>		<b>347,40 m<sup>2</sup></b>	
Berechnung des Faktors	1000	: 347,40 =	2,878526195
Wohnung 1	163,74 *	2,878526195	= 471,330 /1000
Wohnung 2	90,78 *	2,878526195	= 261,313 /1000
Wohnung 3	92,88 *	2,878526195	= 267,357 /1000
<b>Gesamt</b>	<b>347,40 *</b>	<b>2,878526195</b>	<b>= 1000,000 /1000</b>

**Aufgestellt: Schwalmthal, den 05.12.2011**

**Der Architekt:**

**KARL P. KLÖMPGES**  
ARCHITEKT VDA  
Postfach 84  
41364 Schwalmthal  
Schillersstraße 17  
41366 Schwalmthal  
Tel.: 02161/57 97 54  
Fax: 02161/57 97 44  
karl.kloempges@t-online.de

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](mailto: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, Fontanestr. 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 —

