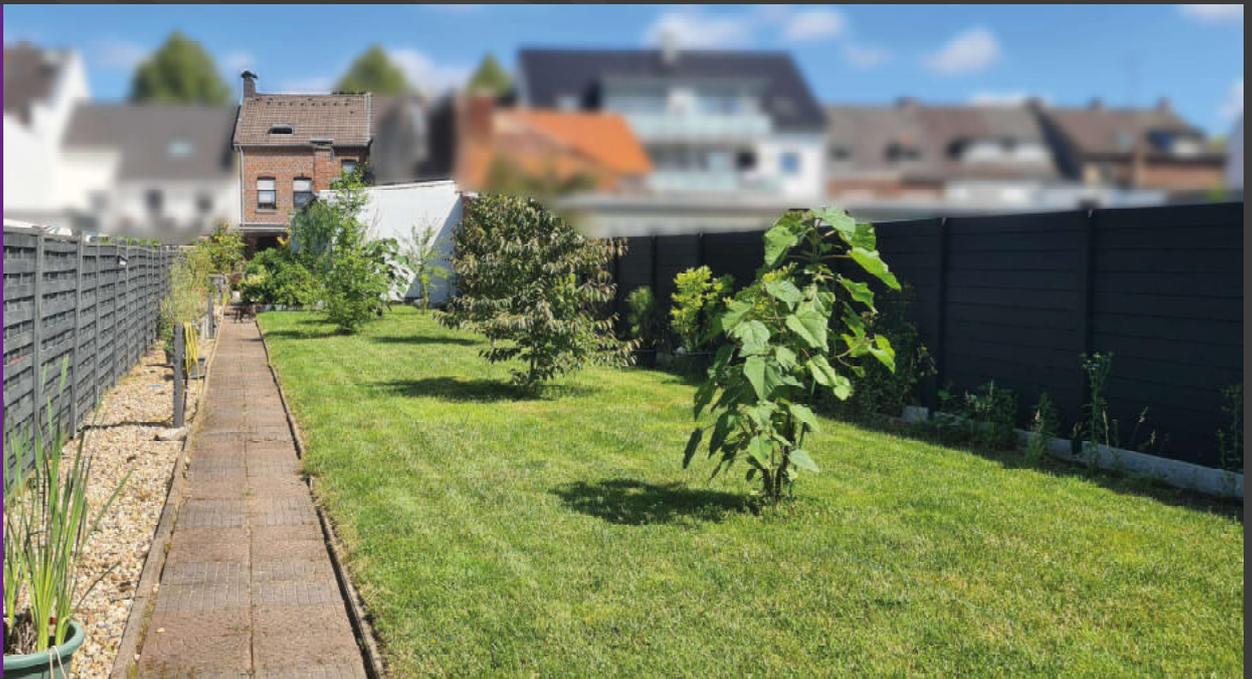


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

■ WOHLFÜHLHAUS MIT VIEL PLATZ  
NAHE SCHLOSS RHEYDT



■ EXPOSÉ  
81NC19

NEOCASA IMMOBILIEN  
FONTANESTRASSE 11b  
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

## ECKDATEN

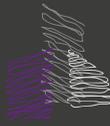
Objektart	EFH
Wohnfläche	ca. 141m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 100m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	584m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41238 Mönchengladbach-Bonnenbroich
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	saniert/renoviert
Anzahl Zimmer	5, Küche, Dielen, 3 Bäder
Garten	ja
Derzeitige Wohnsituation	eigengenutzt
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1928
Baujahr Heizungsanlage	2020
Käuferprovision	ja*
Kaufpreis	329.000,00 EUR

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses, als Reihemittelhaus entworfene und zur Zeit eigengenutzte grundsolide massive Wohnhaus, wurde im Jahre 1928 auf einem 584m<sup>2</sup> grossen Grundstück erbaut. Es erstreckt sich über zwei Etagen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt befindet sich in naher Lage zum Schloss Rheydt, in Mönchengladbach-Bonnenbroich. Über die Hauseingangstüre betritt man den Hausflur mit Zugang zum Wohnzimmer, der Küche, einem Bad sowie als Kellerersatz dienende Trocken-, Wasch- und Vorratsräume. Im OG befinden sich neben dem Elternschlafzimmer noch das grosse, moderne Elternbad, ein weiteres Bad für die Kinder sowie ein weiteres Kinderzimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss schliesslich befinden sich noch zwei weitere, separate Kinderzimmer. Die sich zur Strassenseite hin befindlichen Fenster sind alle triplexisoverglast, die restlichen, zur Gartenseite hin ausgerichteten Fenster sind doppelisoverglast. Alle Räume sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet. Der grosse, schön angelegte Garten kann frei nach Ihren individuellen Ansprüchen gestaltet werden, hier sind Ihren kreativen Ideen keine Grenzen gesetzt. Die Immobilie wurde von 2019 an sukzessive saniert, ronoviert und modernisiert. Ein generell hoher Kostenfaktor bei der Renovierung bzw. Modernisierung, die Heizungsanlage, wurde gerade erst vor 4 Jahren erneuert und kann daher bei diesem Angebot ausser Acht gelassen werden. Nicht zuletzt bedingt durch zahlreiche, sich in der Nähe befindlichen Kitas und Schulen und der nahe gelegenen Autobahnen A44, A61 und A52 in 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 ca. 141m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 584m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- kernsaniert/renoviert
- schöner, grosser Garten
- neue dreifachisolierte Fenster zur Strassenseite hin
- neue doppelisoliertverglaste Fenster zur Gartenseite hin
- neue Haustüre mit Fernsprecheinrichtung und Kamera
- elektrische Rolläden
- insgesamt 3 Bäder
- alle Leitungen/Rohre, Sicherungskästen neu
- Gas-Brennwert-Heizungsanlage aus 2020 (Weisshaupt)



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich im beliebten und grünen Stadtteil Bonnenbroich-Geneicken, einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend von Mönchengladbach. In Bonnenbroich profitieren seine Anwohner von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da mehrere Buslinien in der Nähe verkehren. In nur wenigen Gehminuten erreicht man eine attraktive Grün- und Parkanlage, in welcher sich auch das Schloss Rheydt befindet. Hier kann man Spazieren, Entspannen und seinen sportlichen Aktivitäten nachgehen. Einkäufe des täglichen Bedarfes, Kitas, Schulen und Ärzte befinden sich alle in unmittelbarer Nähe. Das Zentrum von Mönchengladbach und Rheydt ist schnell erreichbar. Für kulturell Interessierte ist das Umfeld ebenfalls bestens ausgestattet: Kultureinrichtungen, ein Kino und weitere Freizeitmöglichkeiten sind im größeren Umkreis zu finden und sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltungen. Durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn A52 ist ein zügiges Erreichen der benachbarten Städte Neuss und Düsseldorf garantiert, so dass Sie die Vorteile einer ruhigen Wohngegend genießen, während Sie gleichzeitig in kürzester Zeit das urbane Leben und die Arbeitsmöglichkeiten in den benachbarten Großstädten nutzen können.

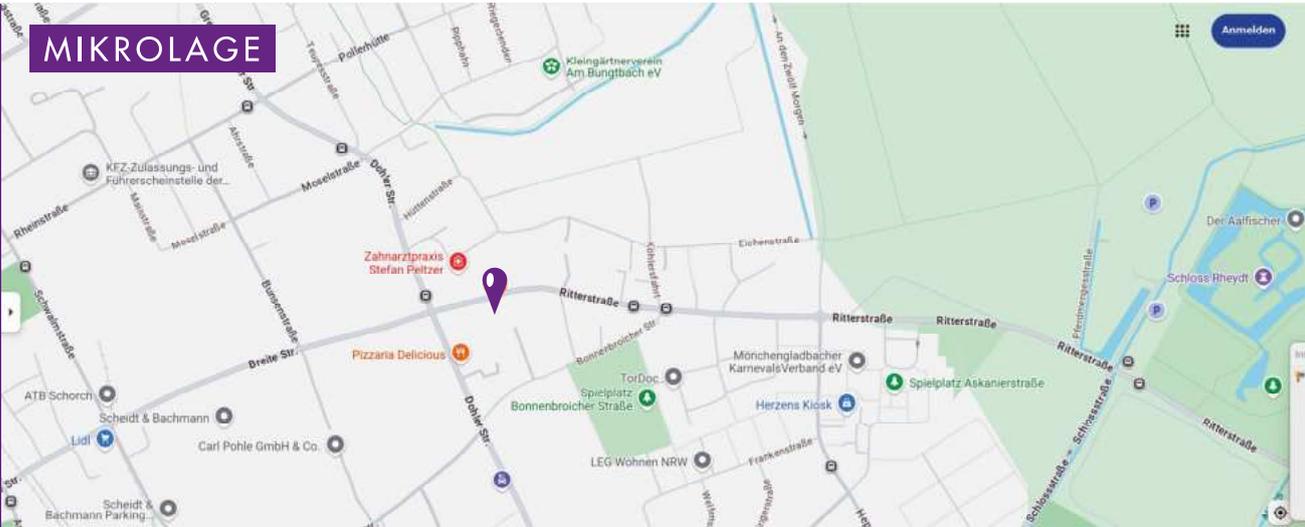




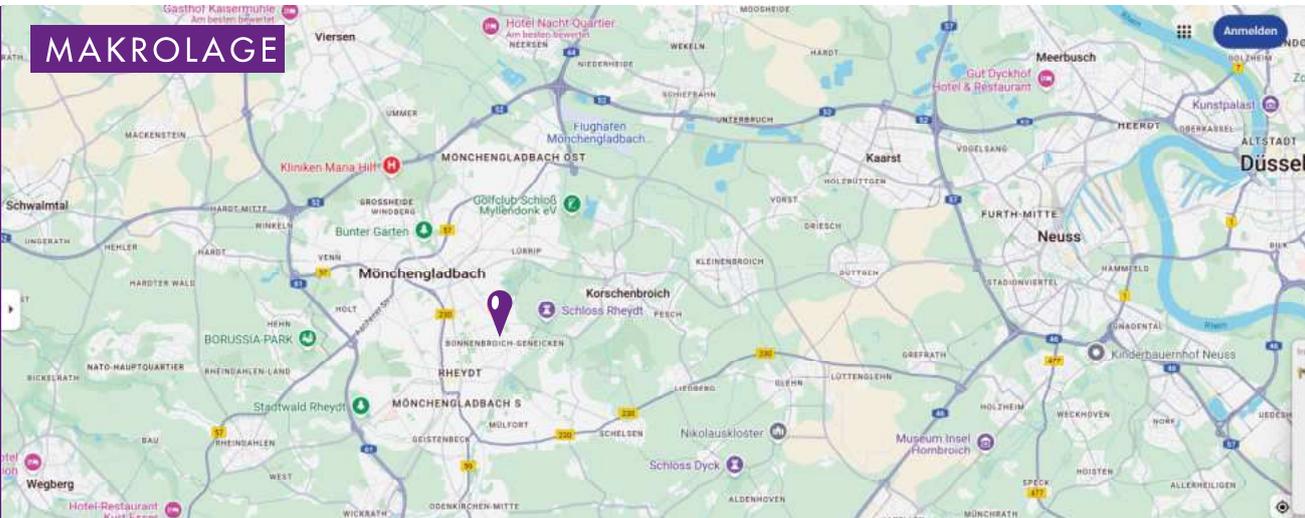
# NEOCASA

— IMMOBILIEN —

## MIKROLAGE

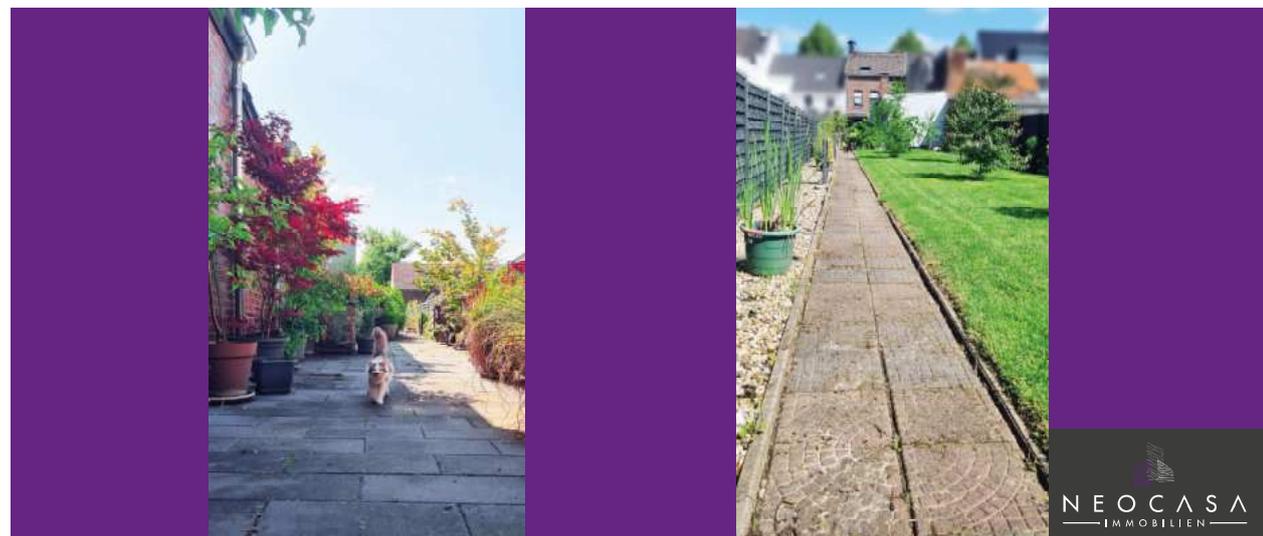


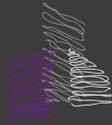
## MAKROLAGE





FOTONACHWEIS





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



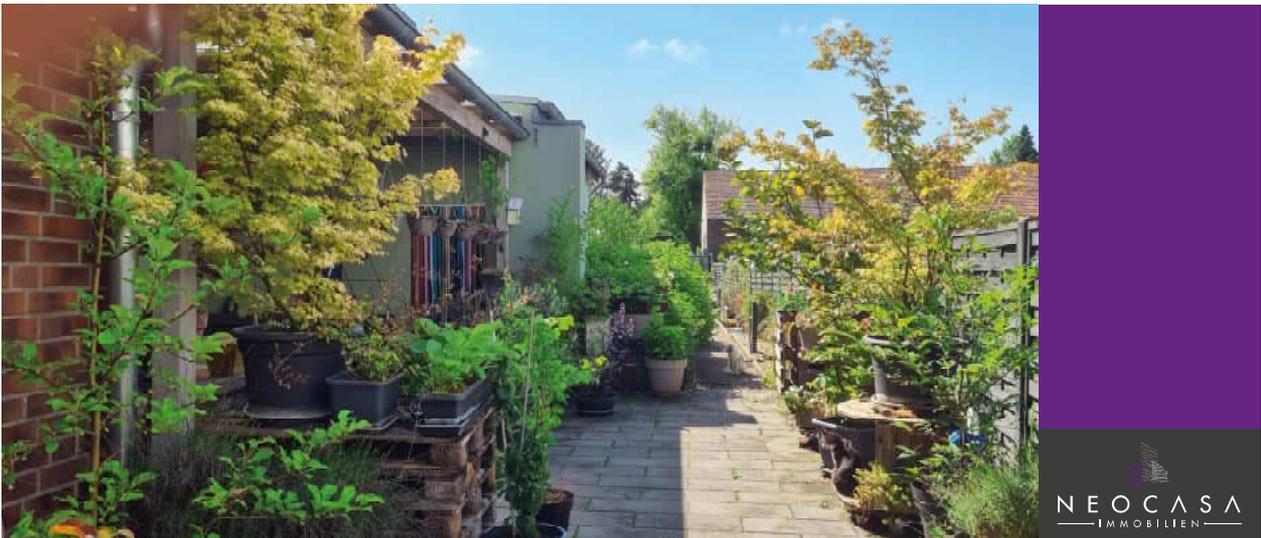
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



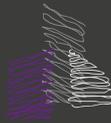
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

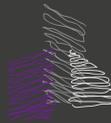


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



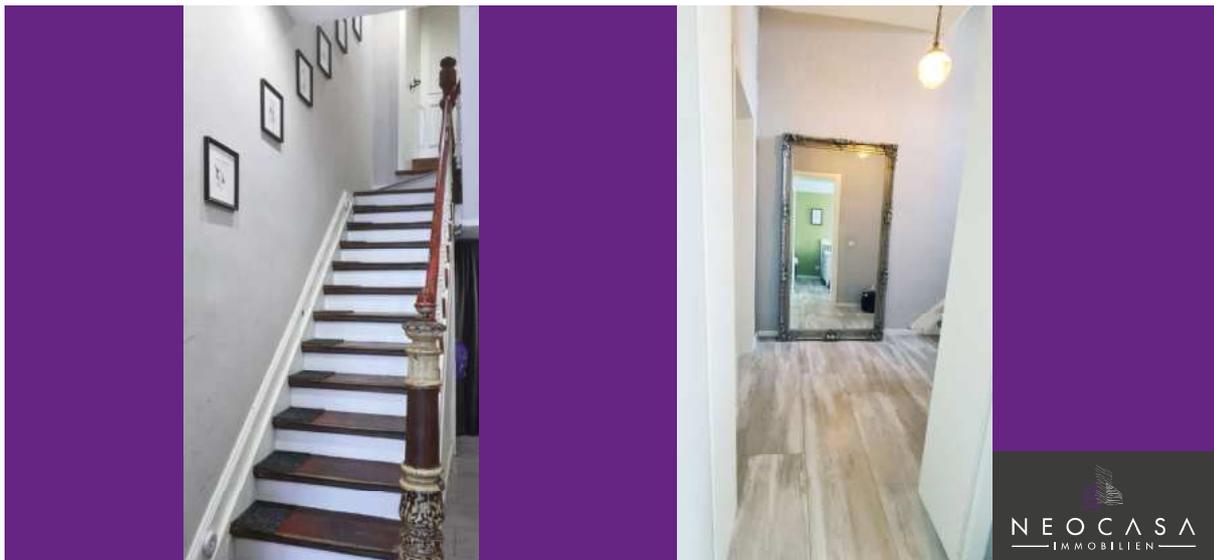
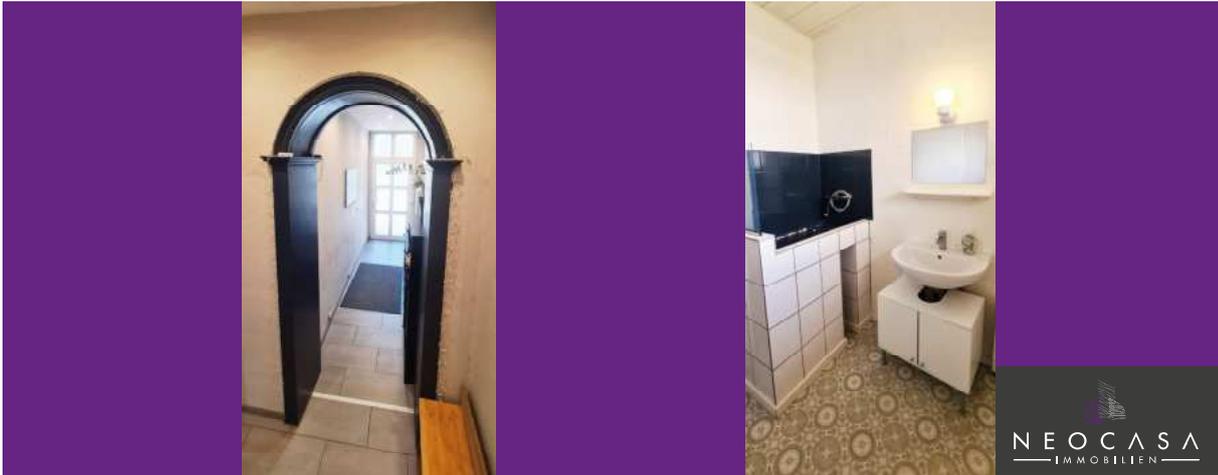
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

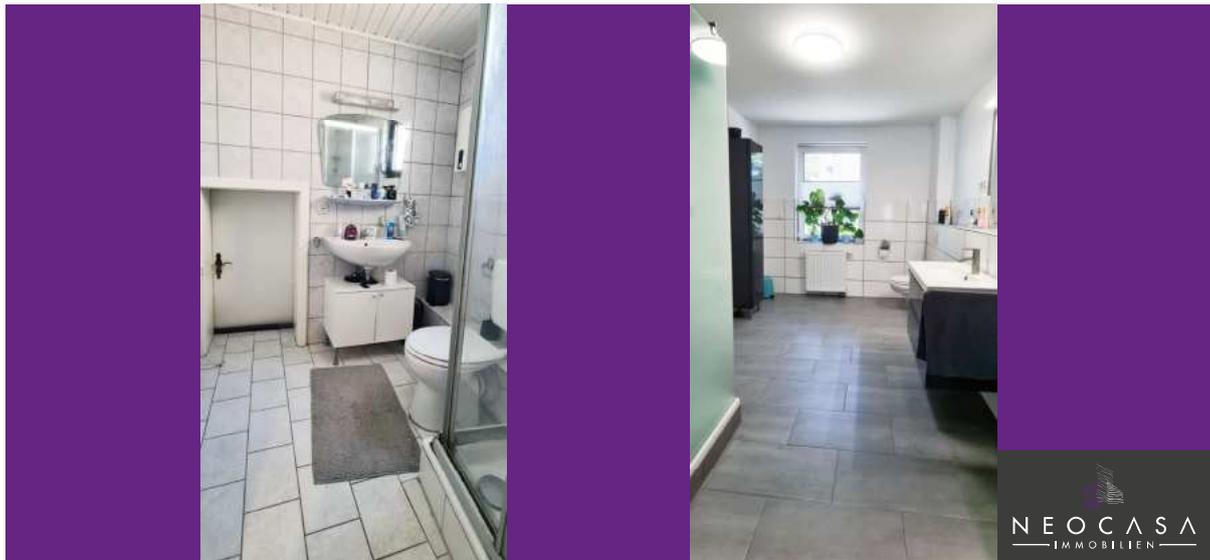
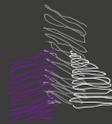




NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





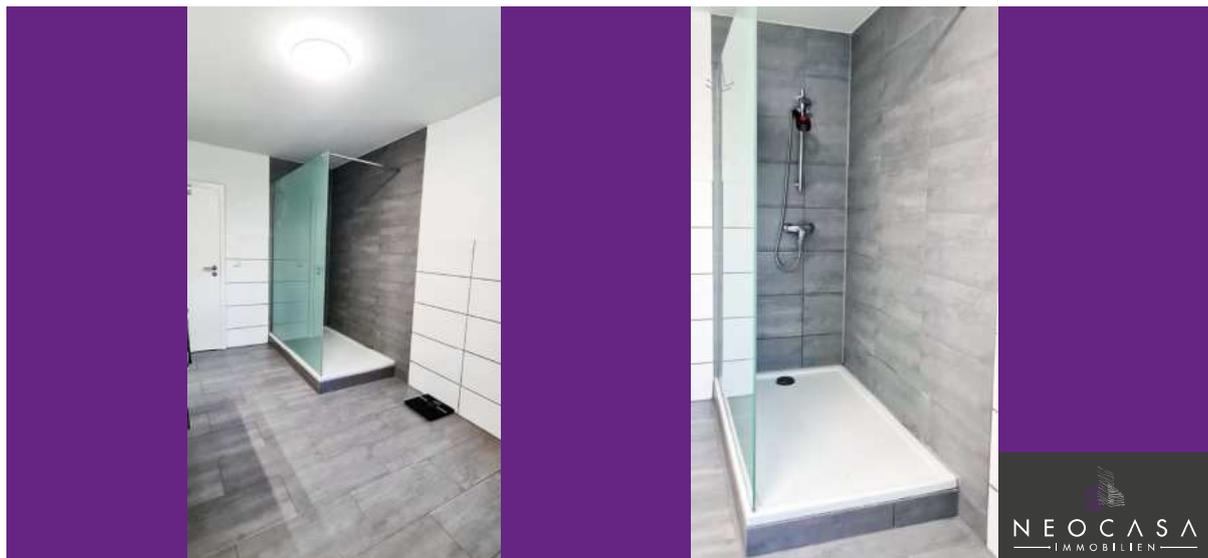




NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



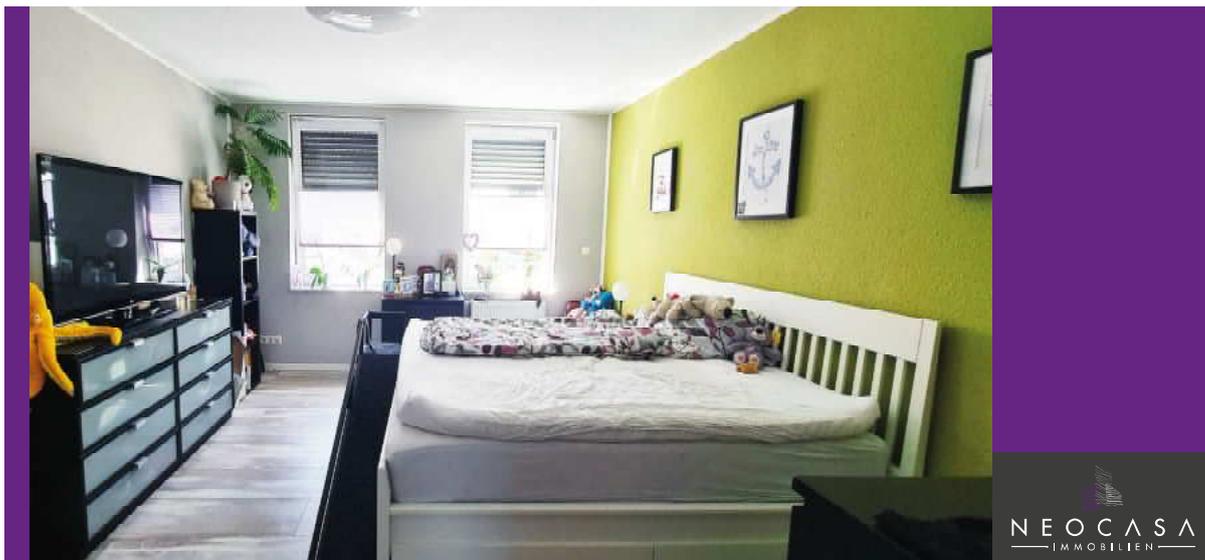
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

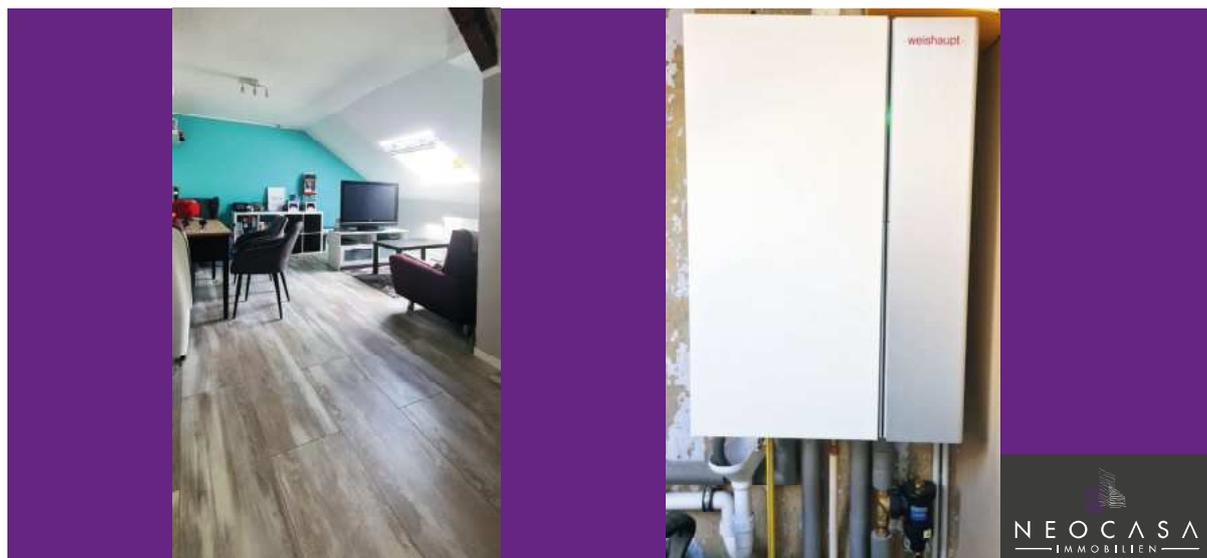


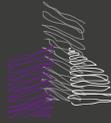
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



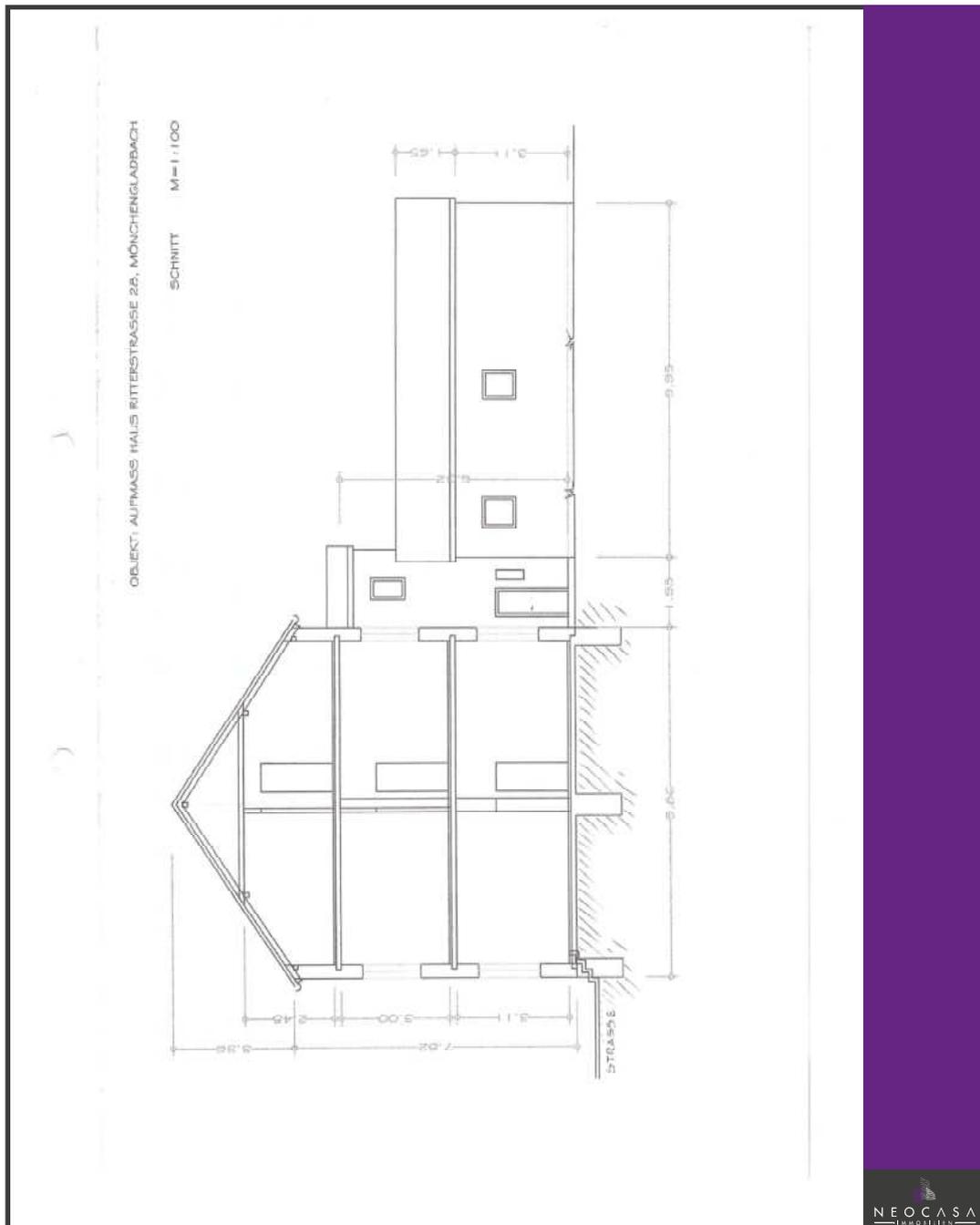


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

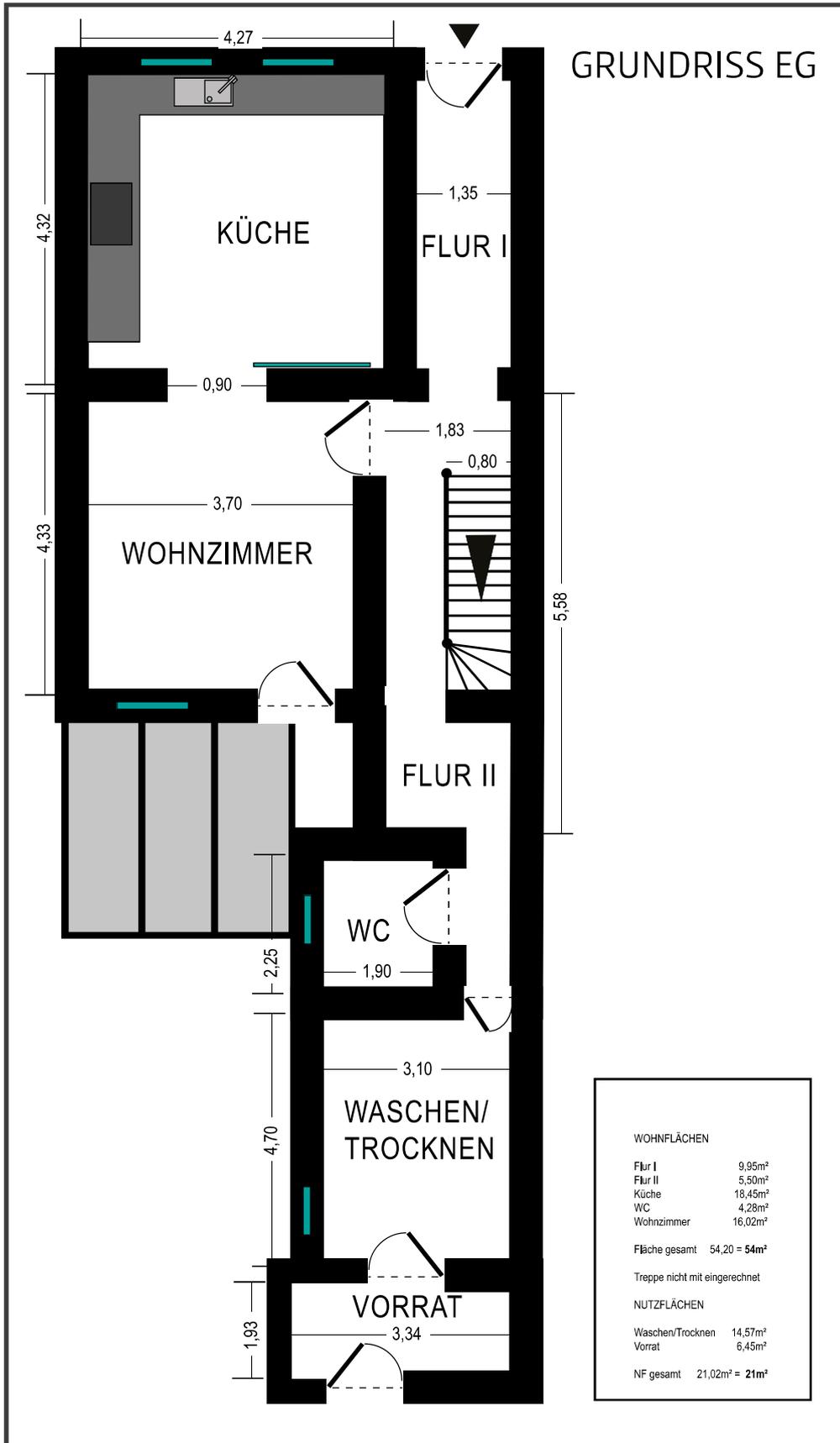




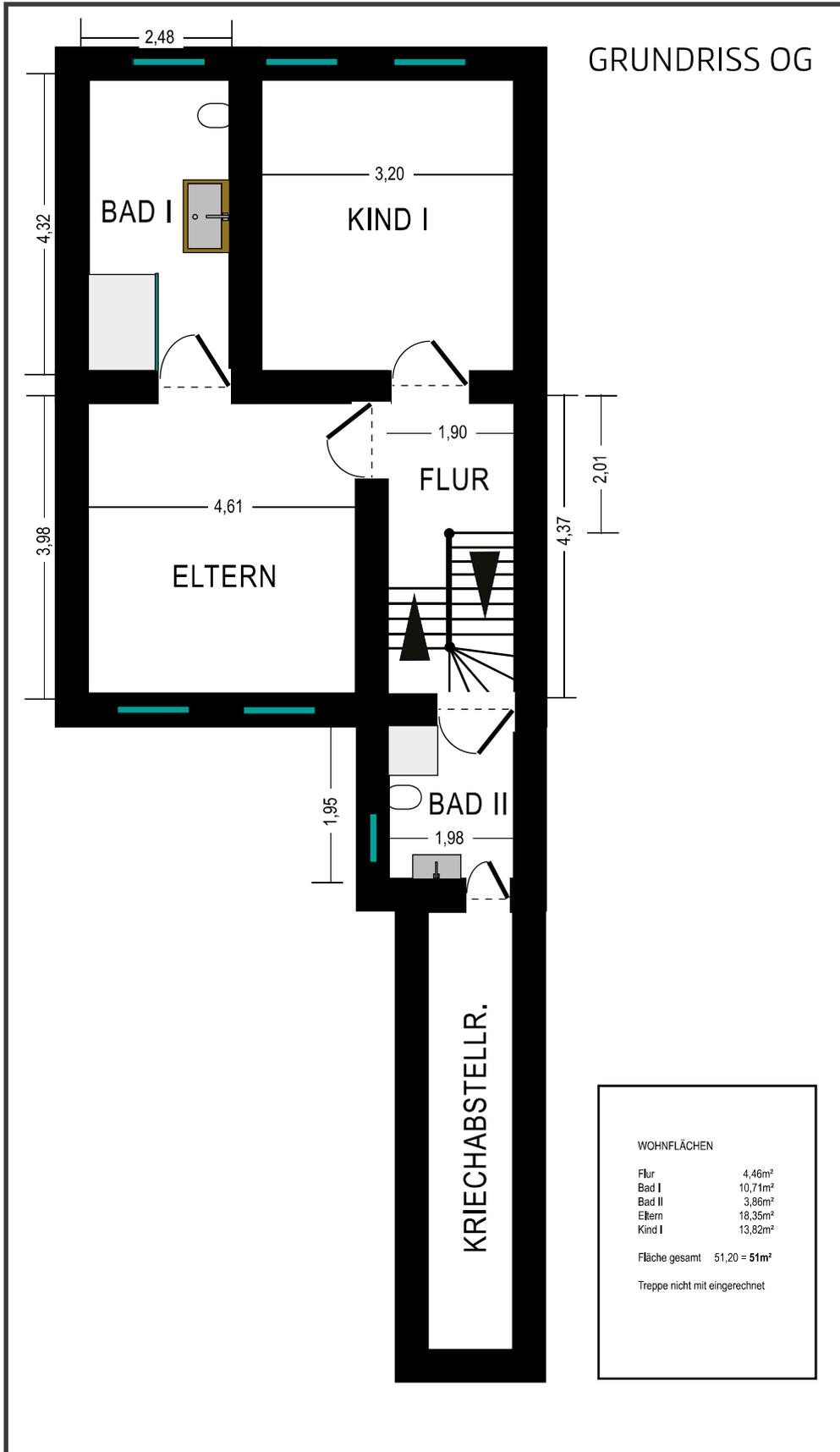
## SCHNITT



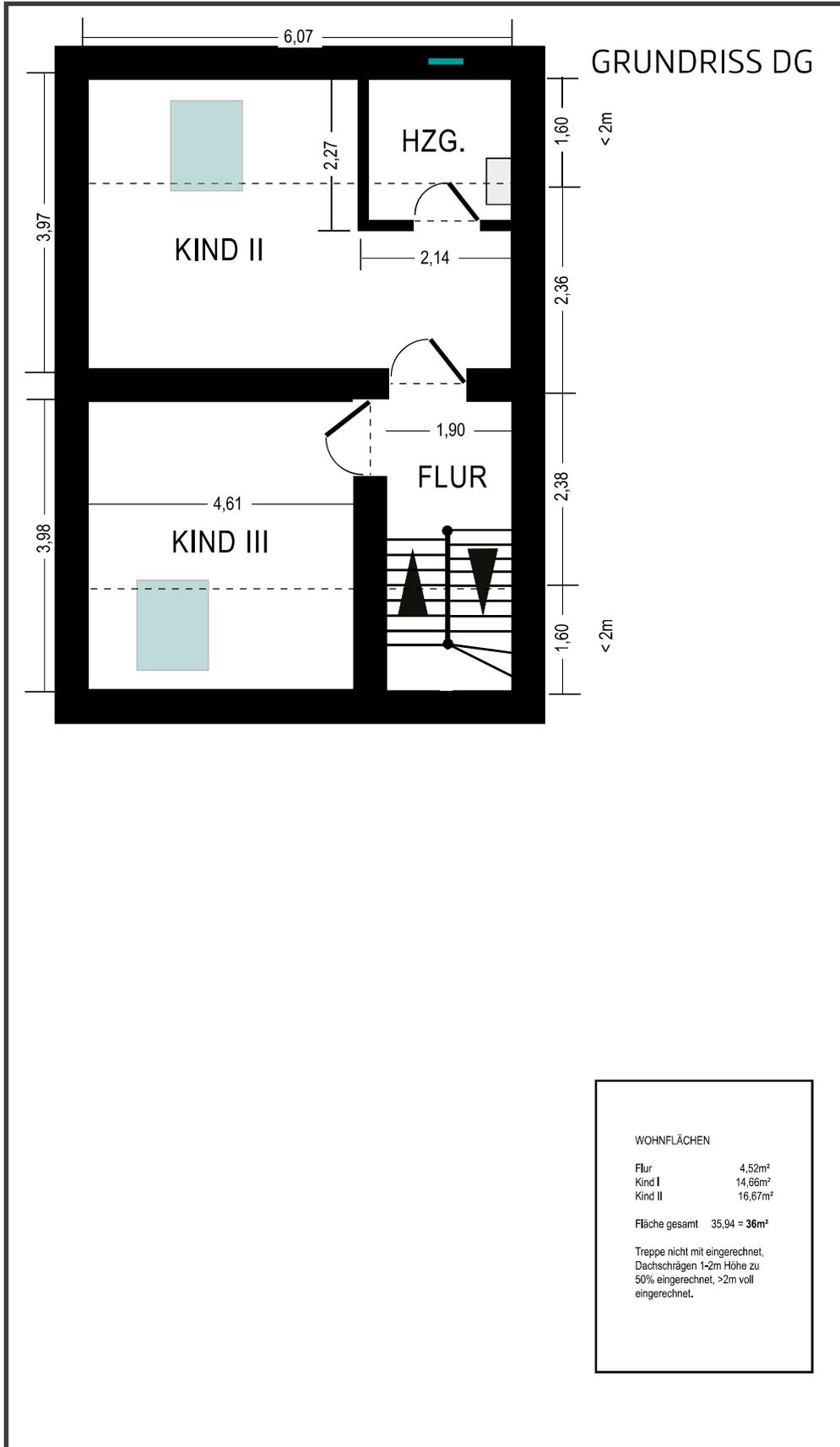
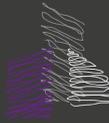
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



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



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](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 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 —

