

NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

■ FREISTEHENDES EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG  
AUF TRAUMGRUNDSTÜCK  
IN RUHIGER LAGE VON MG-ODENKIRCHEN



■ EXPOSÉ  
61NC19

NEOCASA IMMOBILIEN  
FONTANESTRASSE 11b  
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

## ECKDATEN

Objektart	EFH
Wohnfläche	193,5m <sup>2</sup> + 55m <sup>2</sup>
Nutz-/Lagerfläche	ca. 200m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	1.140m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41199 Mönchengladbach
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	normal
Anzahl Zimmer	6, Küchen, Dielen, Bäder, Gartenterrasse
Garten	ja
Garage/Stellplatz	ja
Derzeitige Wohnsituation	bewohnt
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas E
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1968
Käuferprovision	3,57%
Kaufpreis	398.000,00 EUR

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit ein freistehendes Haus auf einem riesigen Traumgrundstück zu erwerben: Das Objekt wurde 1968 auf einem 1.140m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und befindet sich in ruhiger, ländlicher, jedoch zentrumsnaher Lage von Mönchengladbach-Odenkirchen, im Ortsteil Geistenbeck. Das ursprünglich als erdgeschossiges Lager- und Garagengebäude errichtete Gebäude und 1968 um ein OG erweiterte Haus wurde 1968 komplett fertiggestellt und verfügt über eine Lagerfläche von ca. 55m<sup>2</sup>, welche zur Zeit zu Wohnzwecken benutzt wird. Die sich im kompletten OG befindliche Wohnung verfügt über eine imposante Wohnfläche von ca. 193,5m<sup>2</sup>. Highlight der oberen Wohneinheit sind der grosse Wohn- und Essbereich sowie die riesige, gemütliche Dachterrasse. Das Haus wurde fortlaufend renoviert, so dass keine grösseren Renovierungsarbeiten anstehen. So wurde erst vor 4 Jahren das komplette Flachdach erneuert und das EG mit einer Wärmedämmung versehen. Die Immobilie verfügt über mehrere Garagen und PKW-Stellflächen. Bei diesem angebotenen Objekt bietet sich dem Erwerber die Möglichkeit ein separat freistehendes Haus mit vielen erdenklichen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.

Haus, NF im EG ist wie folgt ausgestattet:

- NF 52,5m<sup>2</sup> (zur Zeit zu Wohnzwecken genutzt)
- komplett renoviert in 2010
- Gartennutzung
- separater Eingang
- Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer
- Laminat bzw. Vinylböden
- eigener PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- iso- doppelverglaste Fenster
- Gasheizung
- Aussenfassade nachträglich mit Wärmedämmung versehen
- 2 Garagen im Haus integriert (momentan nicht genutzt)



Haus, Whg. im OG ist wie folgt ausgestattet:

- Wohnfläche 193,5m<sup>2</sup>
- Gartennutzung
- zuzüglich Waschküche und Abstellraum im EG
- doppelisoverglaste Fenster mit Alurahmen
- fast überall Rolläden
- riesige Dachterrasse
- grosszügige Fensterschiebetüre zur Dachterrasse hin
- Fliesen- bzw. Teppichböden
- Flachdach 2020 komplett neu eingeschweisst worden
- 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Wohn-/Essbereich
- Brüstung Dachterrasse sowie Haustüre in den letzten Jahren erneuert worden
- Aussenfassade nachträglich mit Wärmedämmung versehen
- eigener PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- Gasheizung



## LAGEBESCHREIBUNG

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in einer ruhigen, jedoch gut angebundener Lage von Mönchengladbach-Odenkirchen, in Geistenbeck. Die Mönchengladbacher Innenstadt liegt nur rund 15 Autominuten entfernt und die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Aachen lassen sich in lediglich maximal 45 Minuten erreichen. In Odenkirchen profitieren Ihre Anwohner von einer familienfreundlichen Umgebung und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten in der Nähe. Supermärkte, Banken, Apotheken sowie gastronomische Einrichtungen und Dienstleister lassen sich unkompliziert zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichen. Hervorzuheben sind das Odenkirchener Gymnasium, der Odenkirchener Tierpark sowie das sich in mittelbarer Nähe des Objektes befindliche Naherholungsgebiet des Niergrüngürtels mit Parkanlagen. Ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahe Bushaltestelle und den ca. 5 Radminuten entfernten Bahnhof "Odenkirchen" garantiert. Durch die Bundesstraßen 59 und 230 sowie die Autobahnen 44, 46 und 61 besteht eine optimale Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

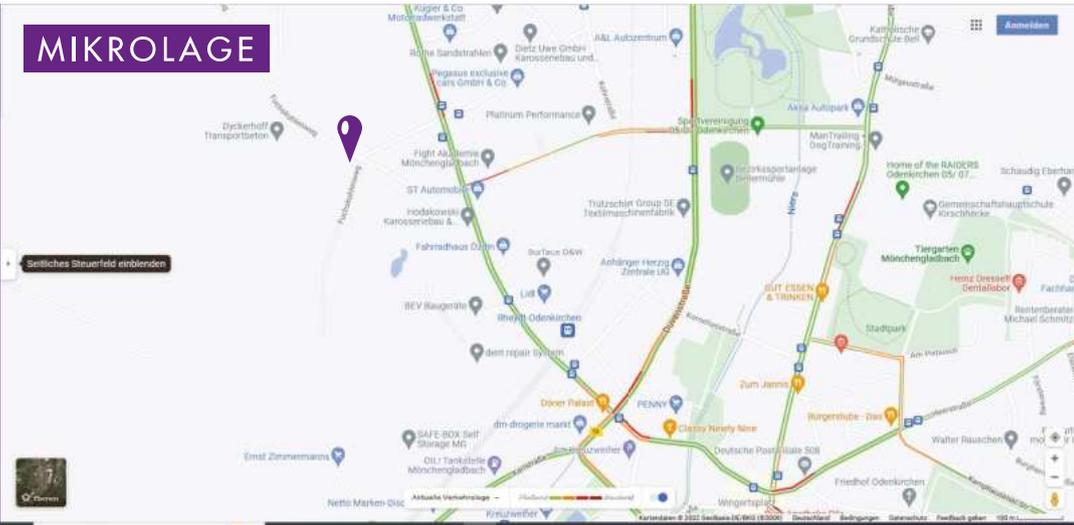




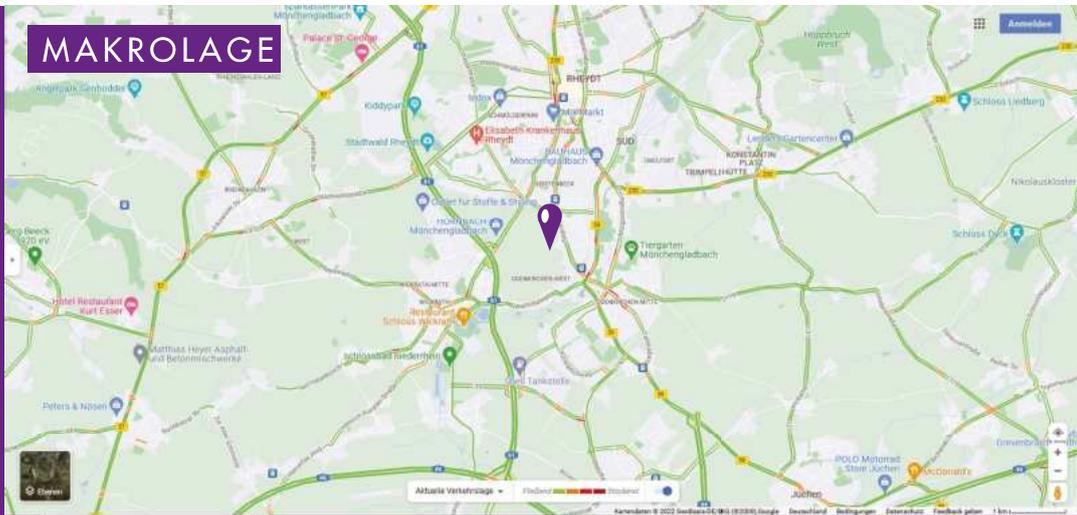
# NEOCASA

— IMMOBILIEN —

## MIKROLAGE



## MAKROLAGE





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

## FOTONACHWEIS





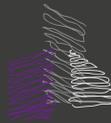
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





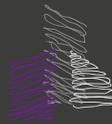
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



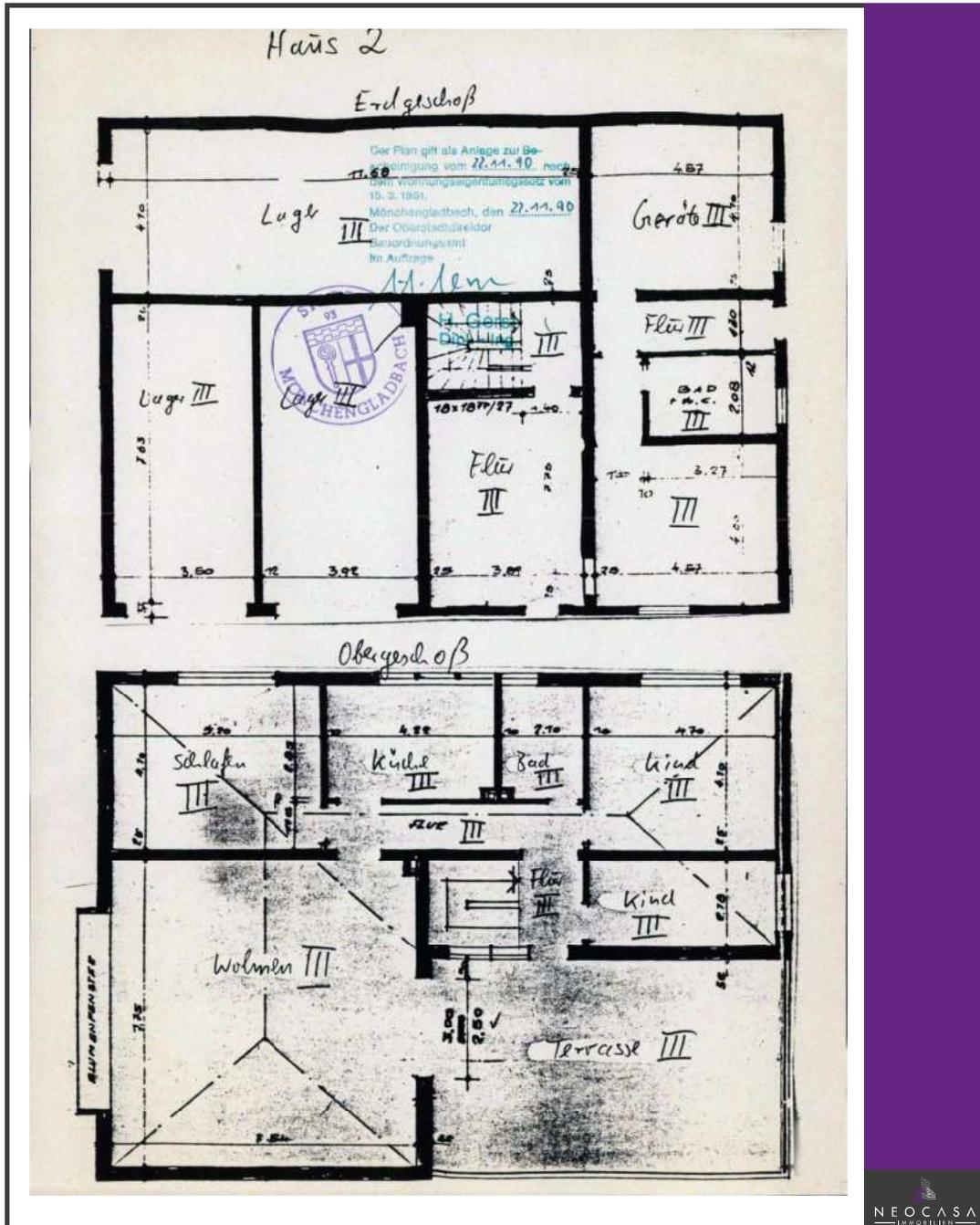
## WF-BERECHNUNG

<b>NF EG</b>	
Schlafzimmer	4,57 * 4,10m = 18,74m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,57 * 4,00m = 18,28m <sup>2</sup>
Küche	4,57 * 2,08m = 9,51m <sup>2</sup>
Bad	4,57 * 1,30m = 5,94m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>52,47m<sup>2</sup></b>
<b>Whg. OG + Entree</b>	
Entree EG	7,75 * 3,09m = 23,95m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5,80 * 4,10m = 23,78m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	7,75 * 8,54m = 66,19m <sup>2</sup>
Küche	4,88 * 3,85m = 18,79m <sup>2</sup>
Bad	2,10 * 3,85m = 8,01m <sup>2</sup>
Kind 1	4,70 * 4,10m = 19,27m <sup>2</sup>
Kind 2	4,70 * 2,18m = 10,25m <sup>2</sup>
Flur 1	7,88 * 1,05m = 8,27m <sup>2</sup>
Flur 2	2,18 * 1,05m = 2,29m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25%)	8,30 * 6,00m = 12,45m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>193,25m<sup>2</sup></b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>245,72m<sup>2</sup></b>

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



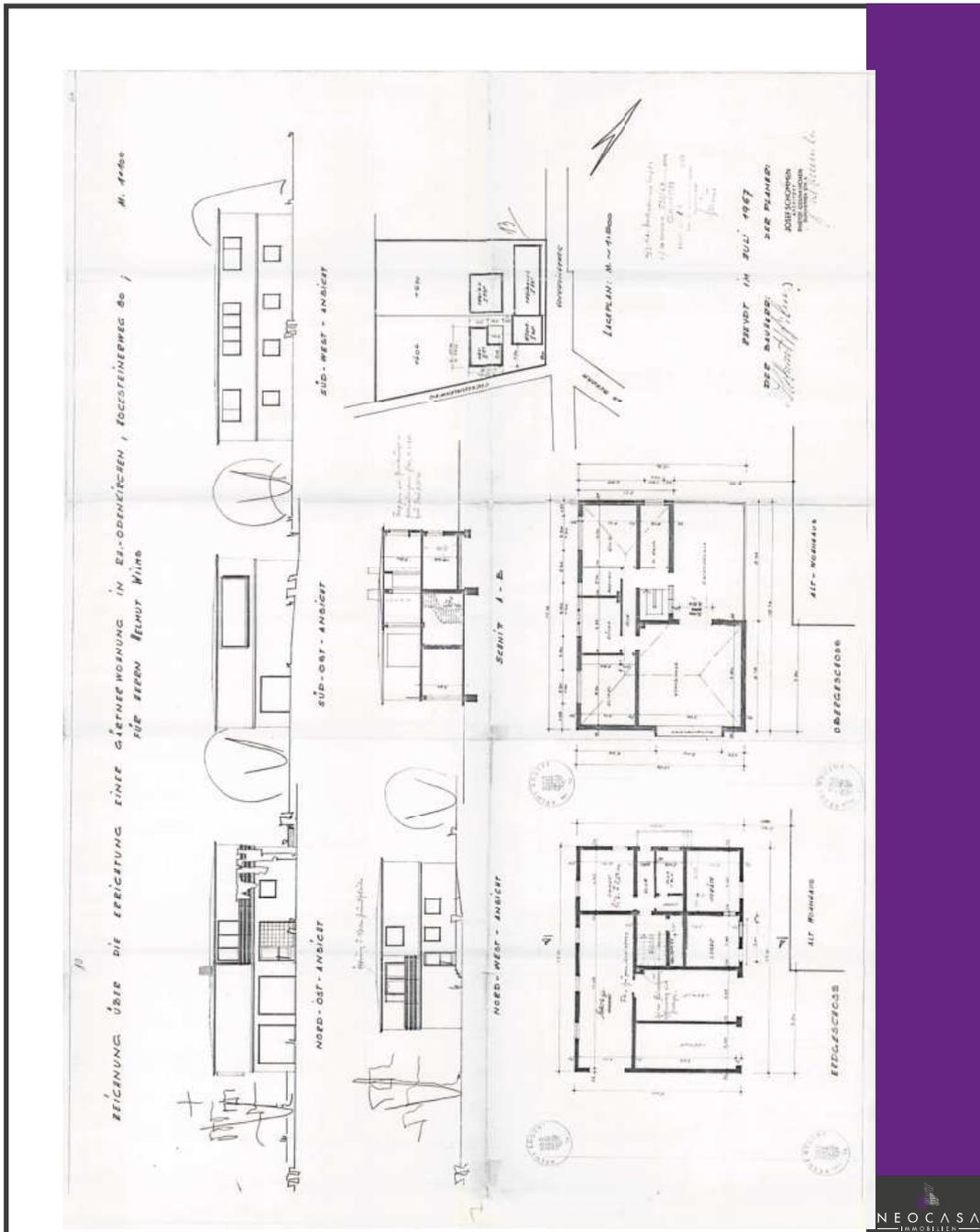
## GRUNDRISS



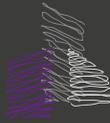
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



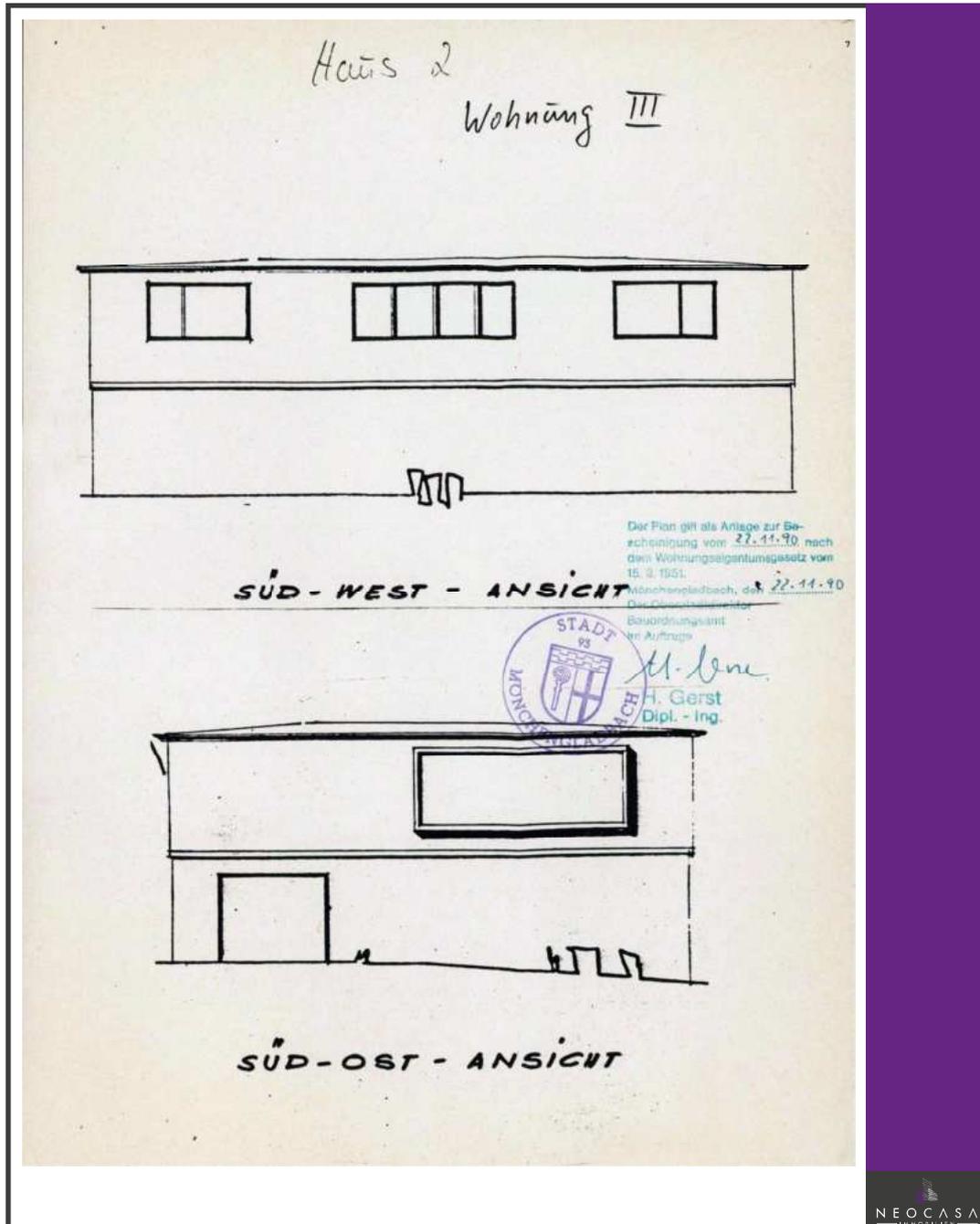
# ANSICHTEN/SCHNITTE



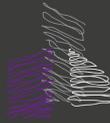
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



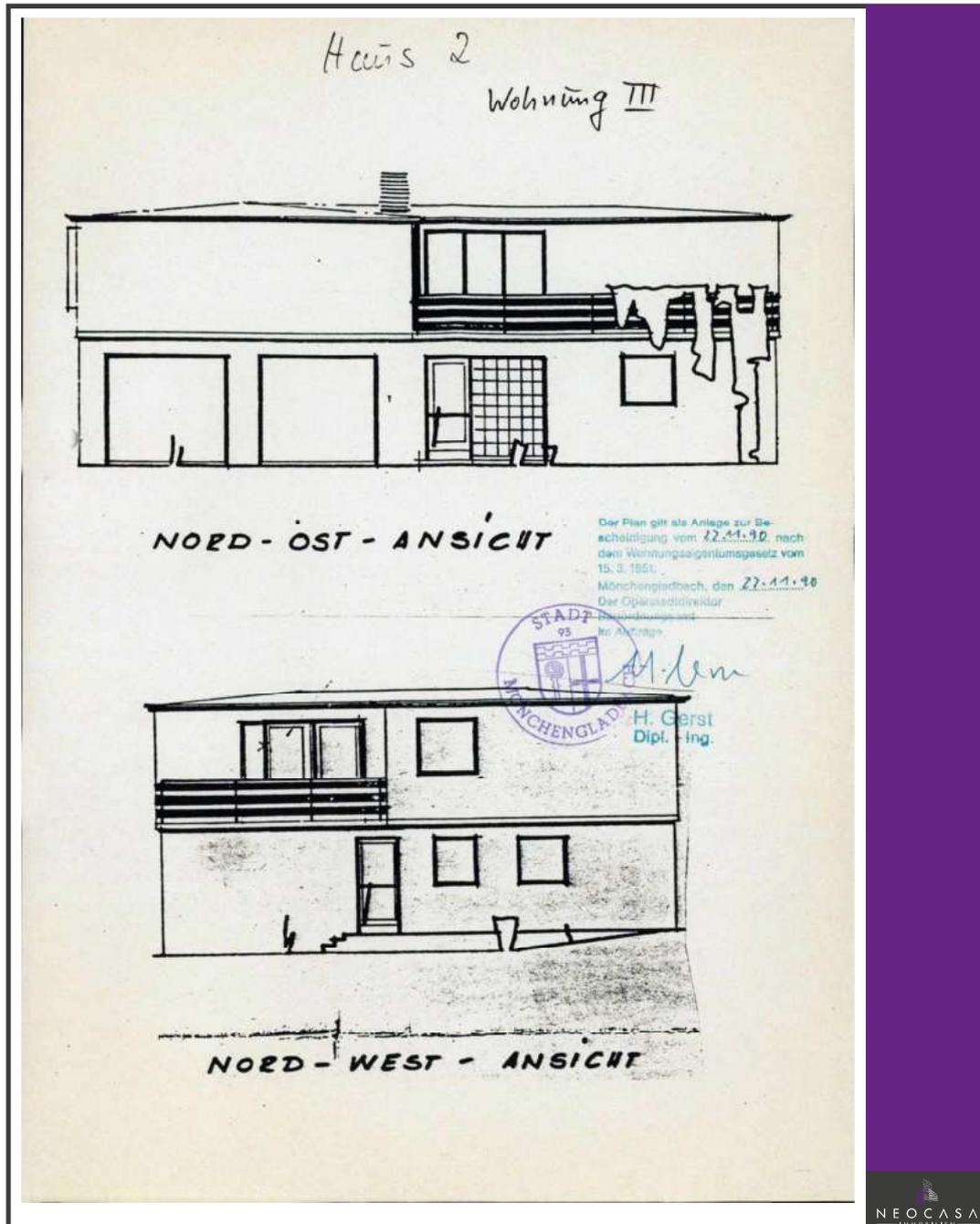
## ANSICHTEN I



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



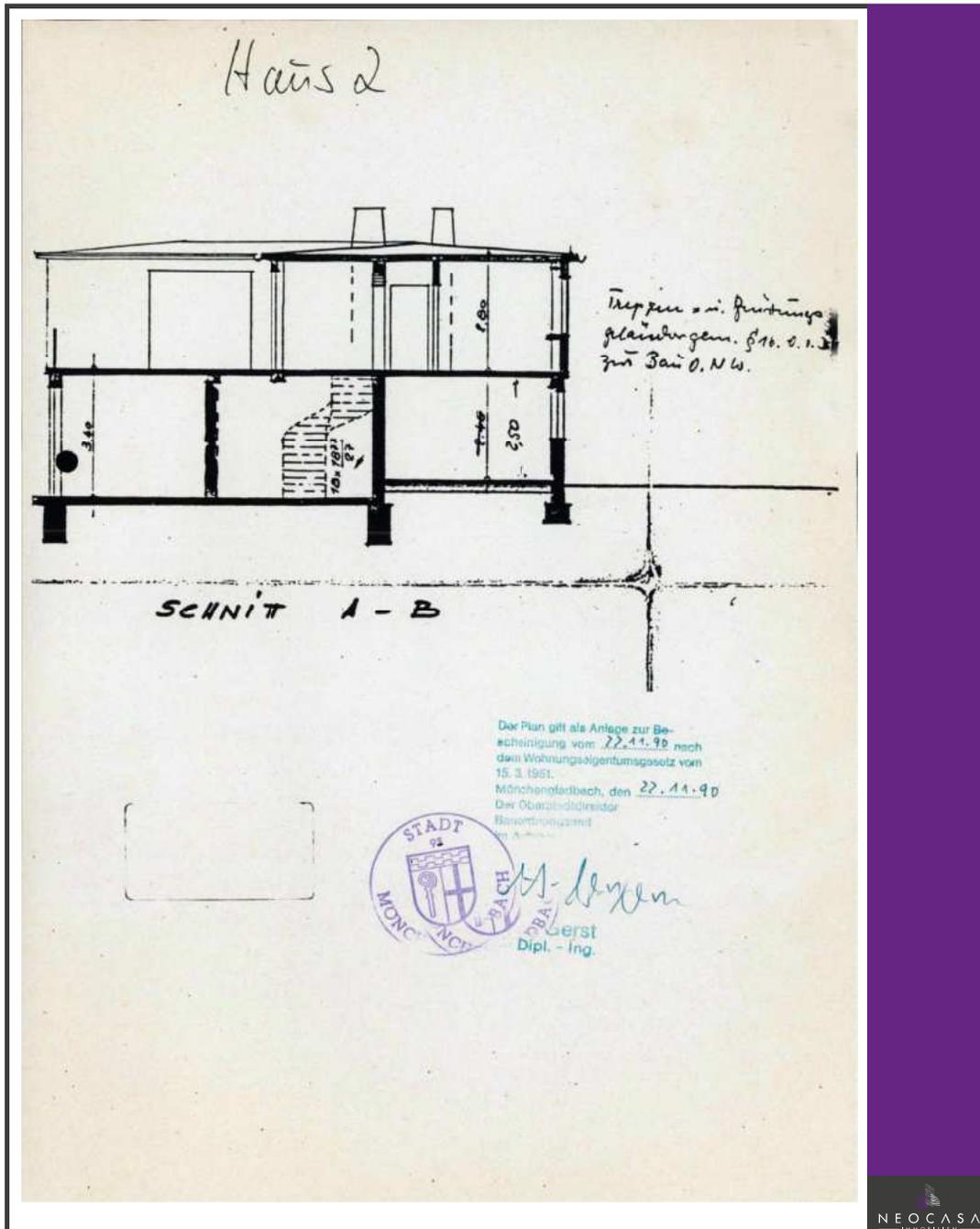
## ANSICHTEN II



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



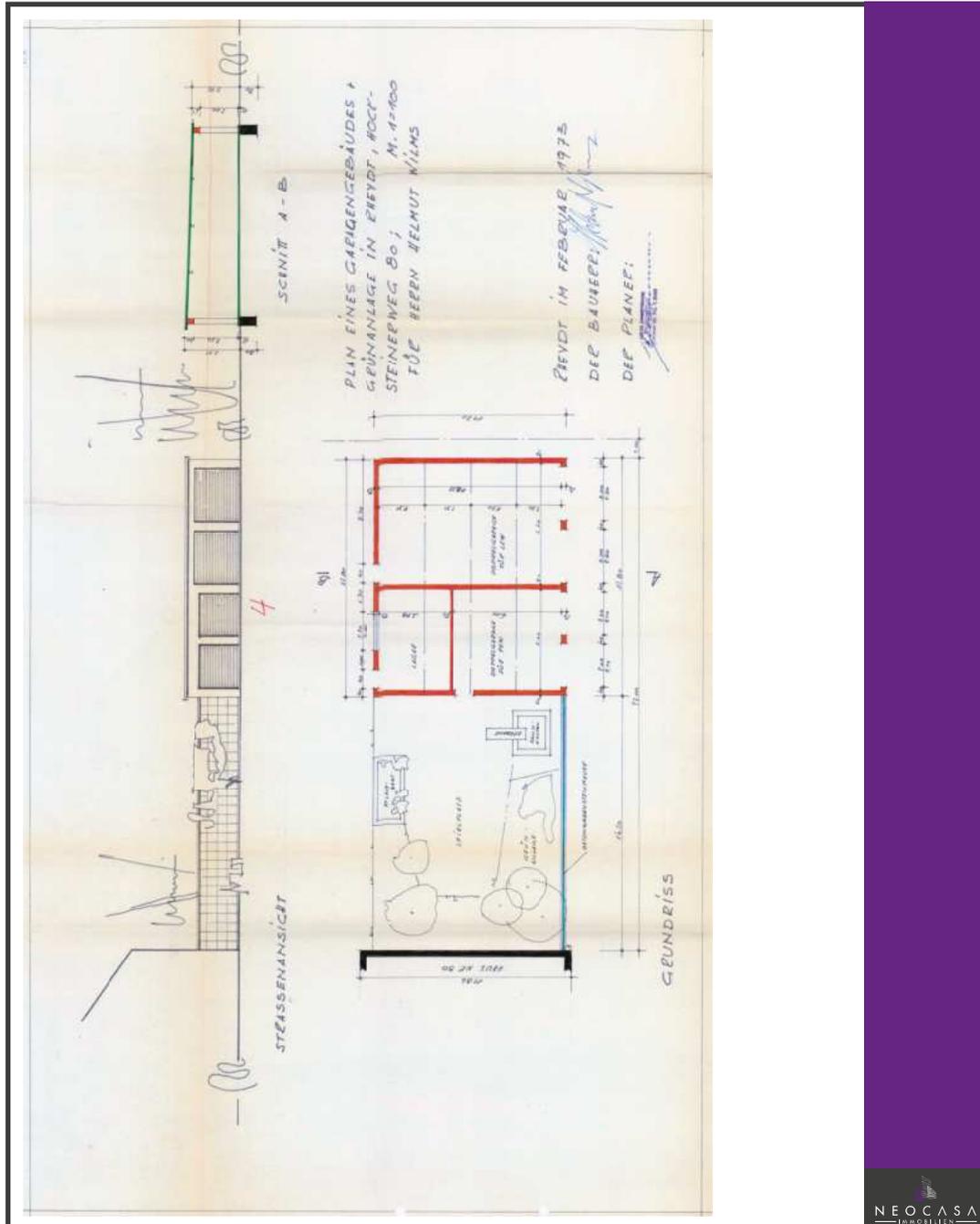
SCHNITT



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



## ZEICHNUNGEN GARAGENGEBÄUDE



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, 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 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 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.

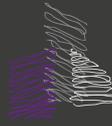
#### § 10 Salvatorische Klausel

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 in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer 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 —

