



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

■ 2024 SANIERTE, SCHÖNE DG-WOHNUNG  
IN MEERBUSCH-STRÜMP



■ EXPOSÉ  
80NC19

NEOCASA IMMOBILIEN  
FONTANESTRASSE 11b  
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

## ECKDATEN

Objektart	Dachgeschosswohnung
Etagenanzahl	3,5
Vermarktungsart	Kauf
Anzahl Wohneinheiten	10
Ort	40670 Meerbusch
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	neuwertig
Wohnfläche	56,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3, Küche, Diele, Bad,
Kellerraum	ja
Stellplatz	ja
Derzeitige Wohnsituation	vermietet
Heizungsart	zentrale Ölheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Heizöl
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1971
Hausgeld gesamt	ca. 273,00€
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis*	199.000,00 EUR

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

## OBJEKTbeschreibung

Diese traumhafte DG-Wohnung, im Meerbuscher Stadtteil Strümp gelegen, wurde nach einem Brand in der Küche, welcher durch einen Kurzschluss in der Waschmaschine ausgelöst wurde, erst im Jahr 2024 für über 40.000€ komplett saniert. Im Rahmen dieser Sanierung wurden auch die Dachfenster erneuert. Das Objekt ist fest vermietet und liegt im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Die gemütliche Wohnung verfügt über einen Wohn-/Essbereich, einem Elternschlafzimmer, einem Kinderzimmer sowie der Küche, Diele und einem Bad mit Dusche und einem kleinen Abstellraum. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 56m<sup>2</sup>. Alle Räume sind mit Raufaser versehen und malerisch weiss endbehandelt. Desweiteren gehören noch ein PKW-Stellplatz und ein abgeschlossener Kellerraum mit zur Wohnung. Ein Fahrradkeller und eine Waschküche gehören zur allgemeinen Nutzung dazu. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren von der Rückseite (Hauseingang Seite) und seitlich (Stirnseite links und rechts) gegen Wärmeverlust und Schutz vor Kälte isoliert. Auch der Boden des Dachspeichers wurde isoliert. Die derzeitige Miete beträgt 672,00 Euro Kaltmiete, hinzu kommen noch 40,00 Euro für den PKW-Stellplatz und 250,00 Euro Nebenkosten inkl. Heizung. Somit ergibt sich eine Warmmiete von 962,00 Euro. Dieses Objekt eignet sich sowohl perfekt zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Diele, Bad
- Komplettsanierung im Jahre 2024
- hochwertige Laminatböden in Nussbaumoptik, Mosaikparkett, Fliesen
- neues Bad aus 2024
- neue Dachfenster aus 2024
- neue Haustüre
- Gegensprechanlage
- Kellerraum
- separater, zur Wohnung gehörender Stellplatz neben dem Haus
- Hausfassade wärmegeklämmt



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, jedoch gut angebundener Lage von Meerbusch, in Strümp. Strümp besticht durch seine rheinnahe Lage und Nähe zu Düsseldorf. Die Düsseldorfer Innenstadt liegt nur rund 15 Autominuten entfernt und die umliegenden Städte Krefeld, Duisburg, Essen, Wuppertal und Mönchengladbach lassen sich in lediglich maximal 30 Minuten erreichen. Düsseldorf mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angeboten liegt quasi vor der Haustüre. In Strümp profitieren Ihre Anwohner von einer naturnahen 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 ist das sich in mittelbarer Nähe des Objektes befindliche Naherholungsgebiet des Rheines mit der Altrheinschlinge. Ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahe Bushaltestelle und einer stark ausgebauten Infrastruktur gesichert.

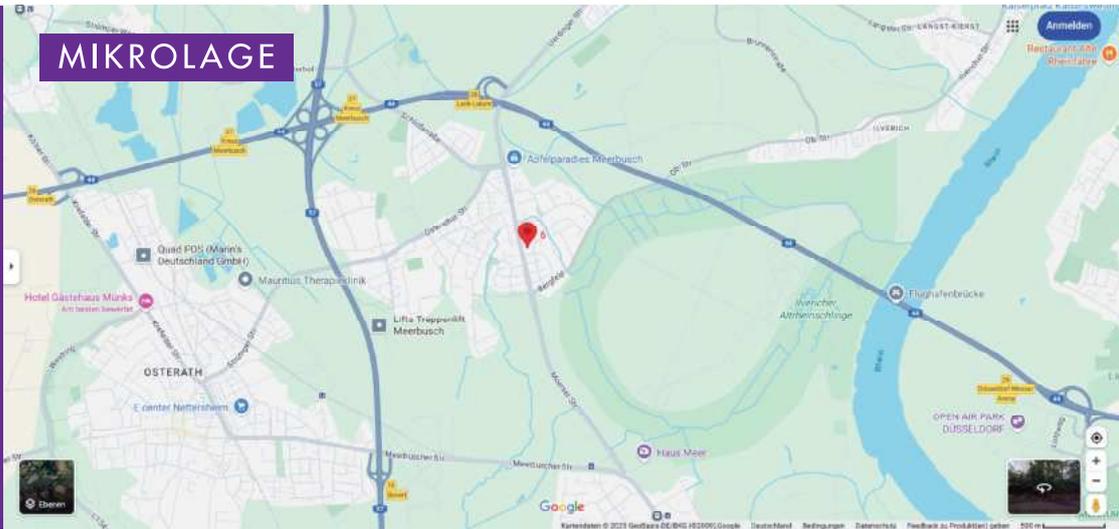




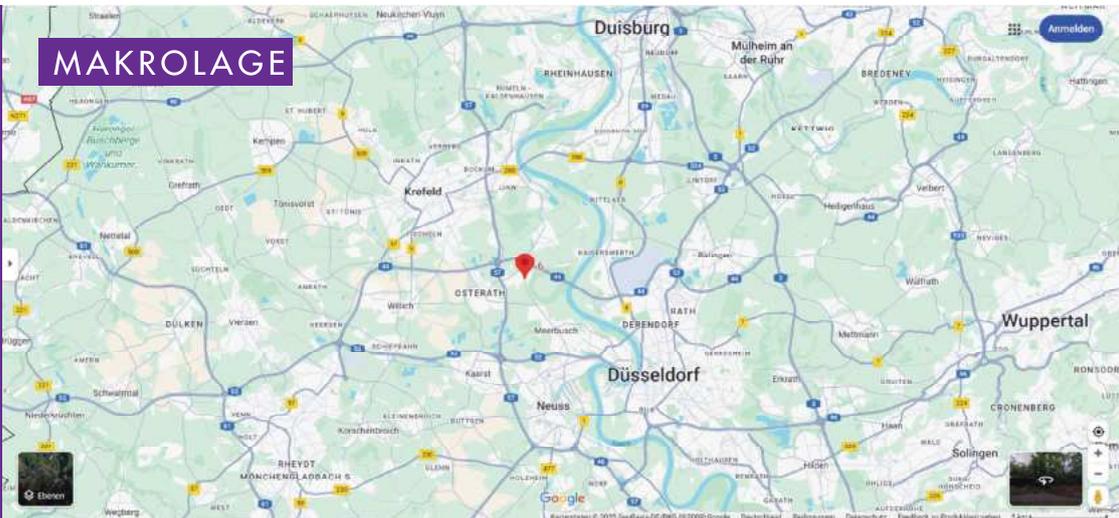
# NEOCASA

— IMMOBILIEN —

## MIKROLAGE



## MAKROLAGE



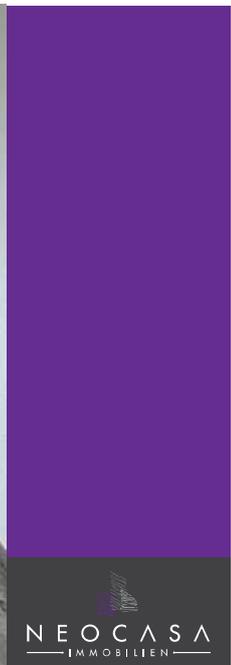
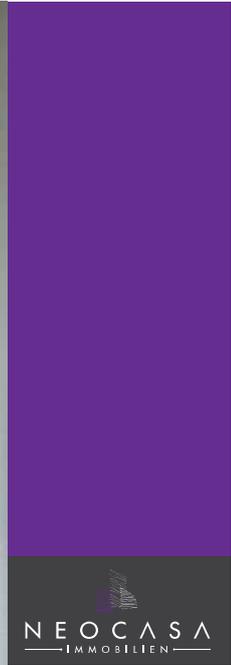


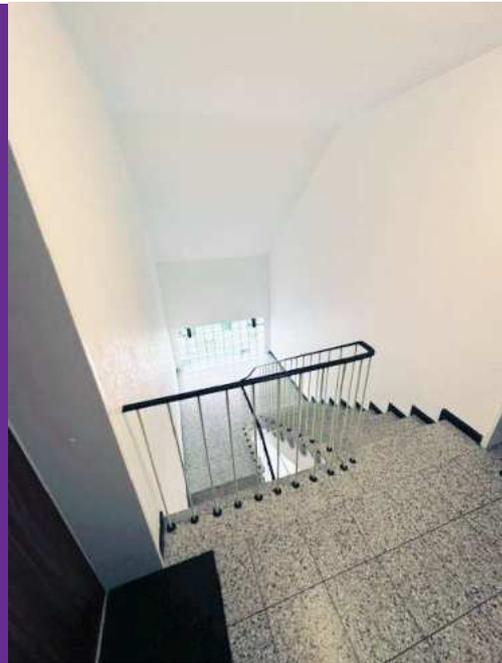
FOTONACHWEIS

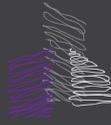




NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



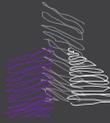




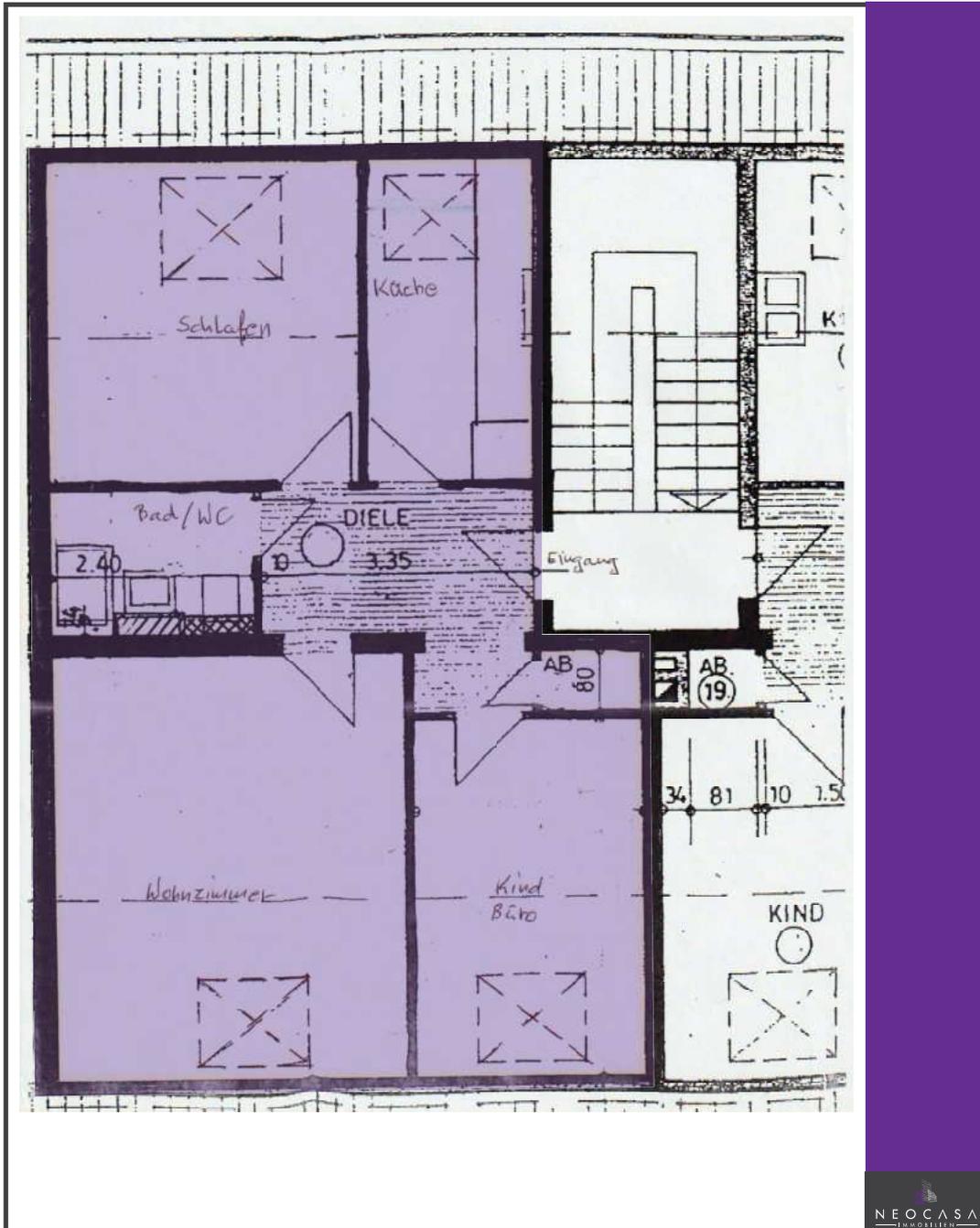
# NEOCASA

— IMMOBILIEN —





## GRUNDRISS II



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 beigelegte 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 entfalteteten 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 v ereinbart 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

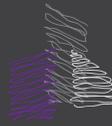
Der Maklervertrag mit Neocasa Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte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

