

NEOCASA
— IMMOBILIEN —

■ ZEITLOSES, TOLLES KUBUSHAUS
IN ZENTRALER LAGE VON
MÖNCHENGLADBACH-RHEINDAHLEN



■ EXPOSÉ
55NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

ECKDATEN

Objektart	EFH
Wohnfläche	ca. 100m ²
Nutzfläche	ca. 65m ²
Grundstücksgrösse	170m ²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41179 Mönchengladbach
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	teilweise renovierungsbedürftig
Anzahl Zimmer	3, Küche, Dielen, Bäder
Keller	ja
Garten	ja
Garage & Stellplatz	ja
Derzeitige Wohnsituation	leerstehend seit 6 Wochen
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas E
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Energieverbrauch	200,88 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1974
Baujahr Heizungsanlage	2022
Käuferprovision	3,57%
Kaufpreis	298.000,00 EUR

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

OBJEKTbeschreibung

Ein puristisches Einfamilienhaus mit Flachdach, so zeitlos wie die Meisterhäuser des Bauhaus. Der Kubus als Grundform für ein Haus ist die effizienteste Form zu Bauen. Das Verhältnis von Raumvolumen zur Außenhülle ist besonders günstig. Das moderne Flachdach ermöglicht die Nutzung aller Räume im Obergeschoss ohne Dachschrägen. Dieses, auf einem ca. 170m² grossen Grundstück 1974 errichtete Haus befindet sich am Ende eines Wendehammers einer Einliegerstrasse in ruhiger, jedoch absolut zentrumsnaher Lage von Mönchengladbach-Rheindahlen. Das vollunterkellerte, zweigeschossige Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100m². Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Éntree noch die Küche, ein Gäste-WC sowie das zur Gartenseite hin ausgerichtete Wohnzimmer. Über eine Holzterrasse gelangt man zum Obergeschoss. Hier befinden sich das Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer und das Bad. Die ursprünglichen zwei nebeneinanderliegenden, separaten Kinderzimmer wurden zu einem grossen Zimmer zusammengelegt, können jedoch bei Bedarf wieder in seinen ursprünglichen Zustand zurückgebaut werden. Im Rahmen von Renovierungsarbeiten wurden die Fenster letztes Jahr teilweise gegen neuere, doppelisoliertverglaste Fenster ausgetauscht, zudem wurden alle Fenster mit elektrischen Rolläden versehen. Das Flachdach wurde vor 1 Jahr komplett neu eingeschweisst und abgedichtet, so dass dieser kostenintensive Wartungspunkt für die nächsten 15 Jahre auszuschliessen ist. Ebenso wurde die Heizungsanlage 2022 gegen eine neue gasbetriebene Therme ausgetauscht. Zum Haus gehört noch eine sich dem Objekt gegenüberliegende Garage mit sich davor befindlichem Stellplatz. Bei dieser Immobilie kommen sowohl alleinstehende Paare als auch Familien mit ein oder zwei Kindern voll auf Ihre Kosten. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.



Das Haus ist wie folgt ausgestattet:

- Wohnfläche ca. 100m²
- Nutzfläche ca. 65m²
- vollunterkellert
- pflegeleichter Garten
- Gartenterrasse mit Überdachung
- Garage mit eigenem PKW-Stellplatz davor
- teilweise neue doppelisoverglaste Fenster
- elektrische Rolläden an allen Fenstern
- neue Heizungsanlage aus 2022
- neue Flachdacheinschweissung und -abdichtung aus 2023



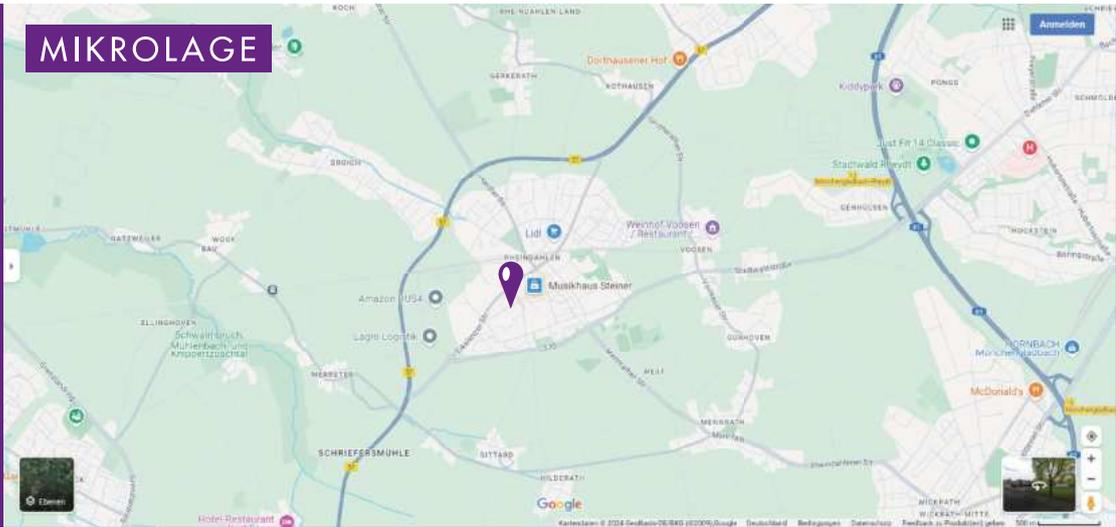
LAGEBESCHREIBUNG

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in einer ruhigen, jedoch sehr gut angebundenen Lage von Mönchengladbach-Rheindahlen. Die Mönchengladbacher Innenstadt liegt nur rund 10 Autominuten entfernt und die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Aachen lassen sich in lediglich maximal 45 Minuten erreichen. In Rheindahlen profitieren Ihre Anwohner von einer familienfreundlichen Umgebung und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So befinden sich mehrere Schulen aller Art 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 Rheindahlener Gymnasium und das sich in unmittelbarer Nähe des Objektes befindliche Naherholungsgebiet des Hardter Waldes. Ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine sehr nahe Bushaltestelle und den ca. 5 Radminuten entfernten Bahnhof "Rheindahlen" garantiert. Durch die Bundesstraße B57 sowie den Autobahnen 61, 52 und 44 besteht eine optimale Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

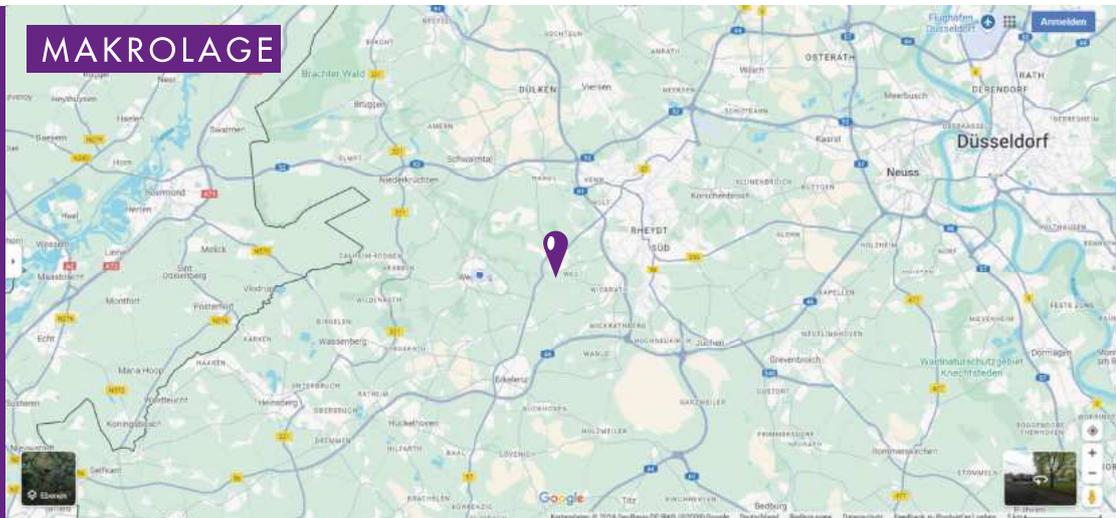




MIKROLAGE

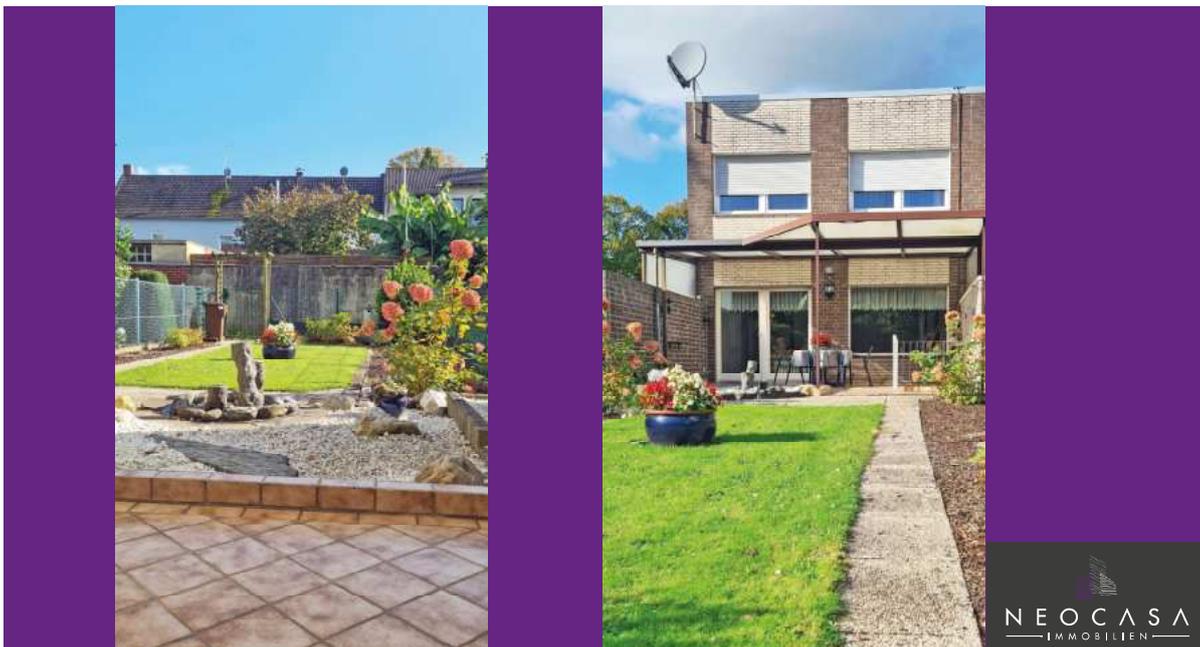


MAKROLAGE





FOTONACHWEIS





NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



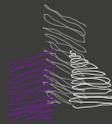
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



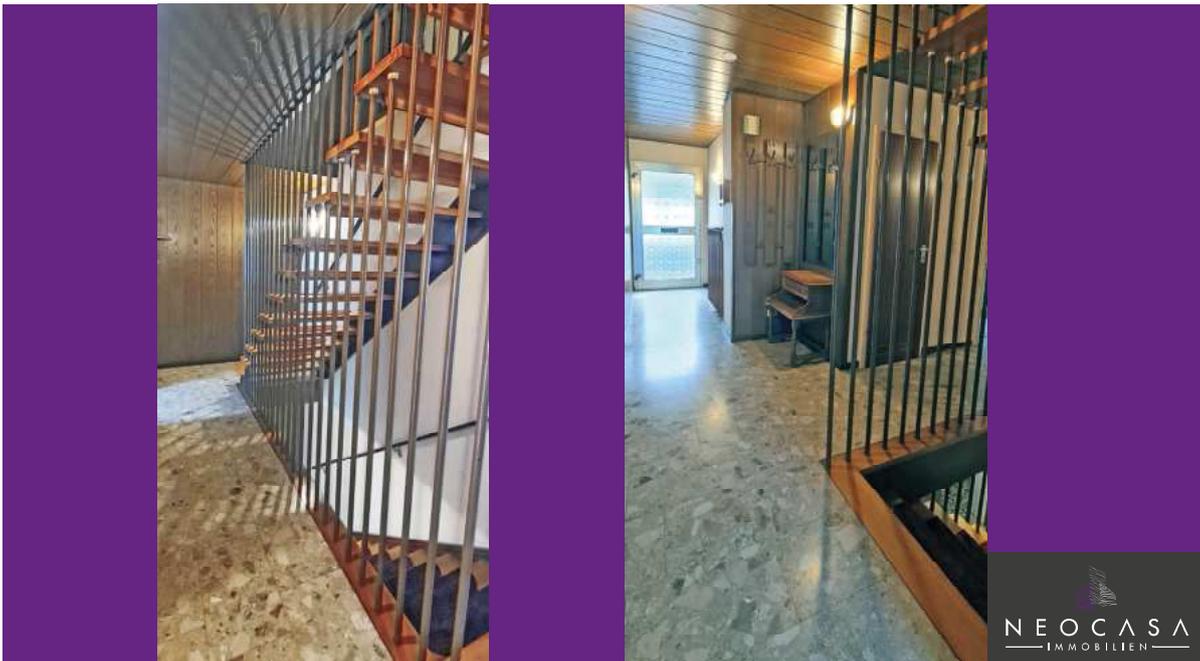
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



WF-BERECHNUNG

Berechnung des umbauten Raumes

Keller	11,49	x	5,50 ^{4,95}	x	2,40	=	151,67 ^{5,3} cbm
Erdgeschoß	11,49	x	5,50 ^{4,95}	x	2,75	=	173,75 ^{5,3} cbm
Obergeschoß	11,49	x	5,50 ^{4,95}	x	2,75	=	173,75 ^{5,3} cbm
Attika	11,49	x	5,50	x	0,16	=	10,11 ^{5,3} cbm
							609,30 cbm
							498,75

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoß

Wohnraum	5,01	x	5,07	x	0,97	=	24,64 qm
Küche	1,76	x	1,50 ⁵	x	0,97	=	2,57 qm
	+ 2,01	x	3,69 ⁵	x	0,97	=	7,37 qm
WC	1,38	x	1,26	x	0,97	=	1,69 qm
Windfang	1,26	x	2,01	x	0,97	=	2,46 qm
Garderobe	1,82	x	1,05	x	0,97	=	1,85 qm
	+ 1,10	x	0,45	x	0,97	=	0,48 qm
Flur	5,07	x	2,01	x	0,97	=	9,84 qm
	./. 1,10	x	2,85	x	0,97	=	3,12 qm
							<u>68,4 qm</u>

Obergeschoß

Kind 1	4,01	x	2,48	x	0,97	=	9,65 qm
Kind 2	4,01	x	2,48	x	0,97	=	9,65 qm
Abstellraum	2,01	x	2,85 ⁵	x	0,97	=	5,46 qm
Eltern	4,51	x	3,13 ⁵	x	0,97	=	13,75 qm
	+ 1,76 ⁵	x	0,90	x	0,97	=	1,56 qm
Bad	2,63	x	1,82	x	0,97	=	4,62 qm
	./. 0,70	x	0,45	x	0,97	=	0,61 qm
Flur	1,00	x	4,12	x	0,97	=	3,93 qm
	+ 2,82	x	1,00	x	0,97	=	2,74 qm
							<u>68,3 qm</u>
							95,42 qm

aufgerundet = 96 m²

Änderungen bleiben vorbehalten

Herbert Schrötgens, Architekt VFA
Mönchengladbach-Rheindahlen
Wilhelm-von-Jülich-Straße 26
Telefon 8977

Geprüft
Amt für Wohnungswesen
Mönchengladbach, den 5. 2. 76

Schmidt
Schmidt
techn. Anqest.

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



STRASSENANSICHT



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

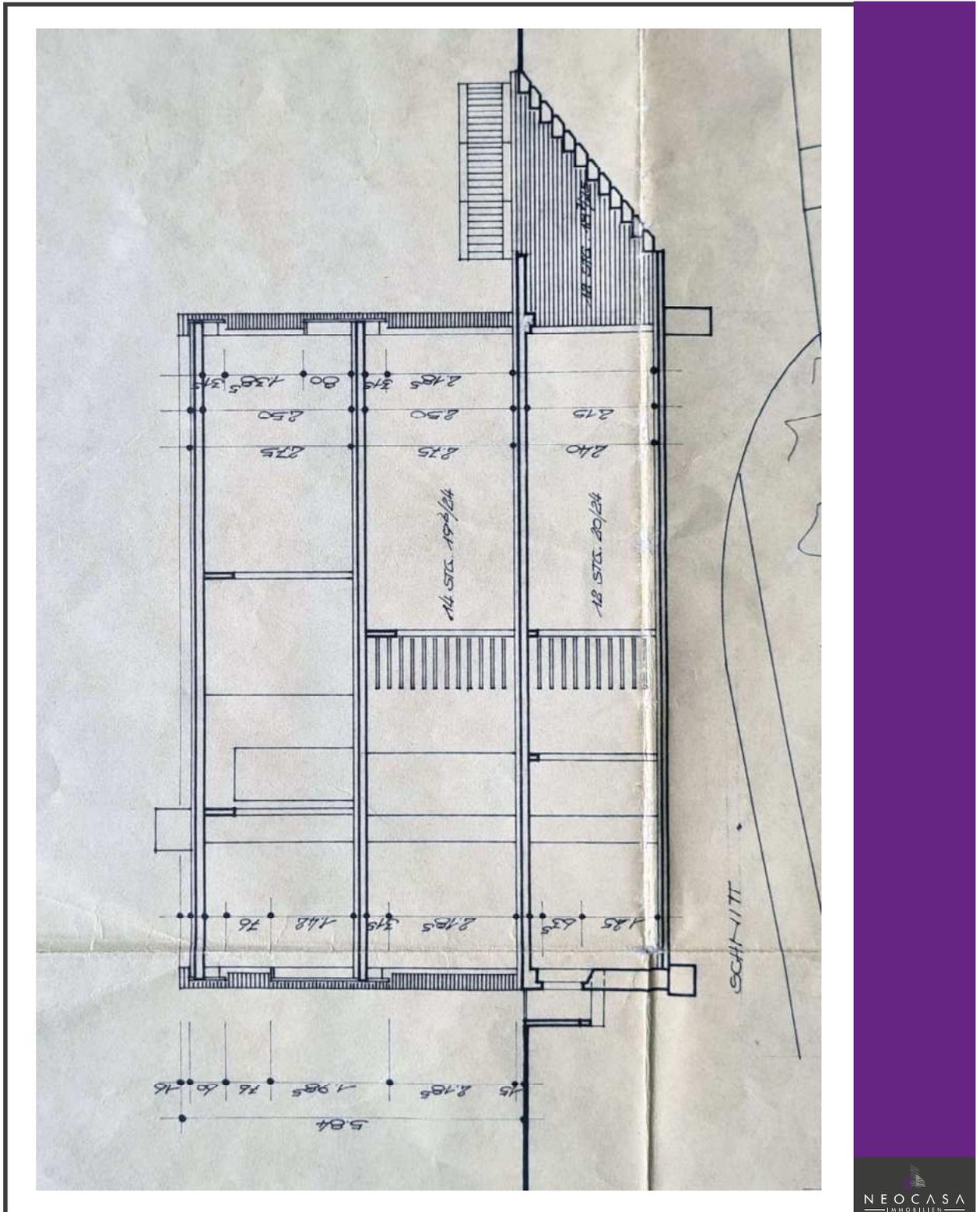


GARTENANSICHT





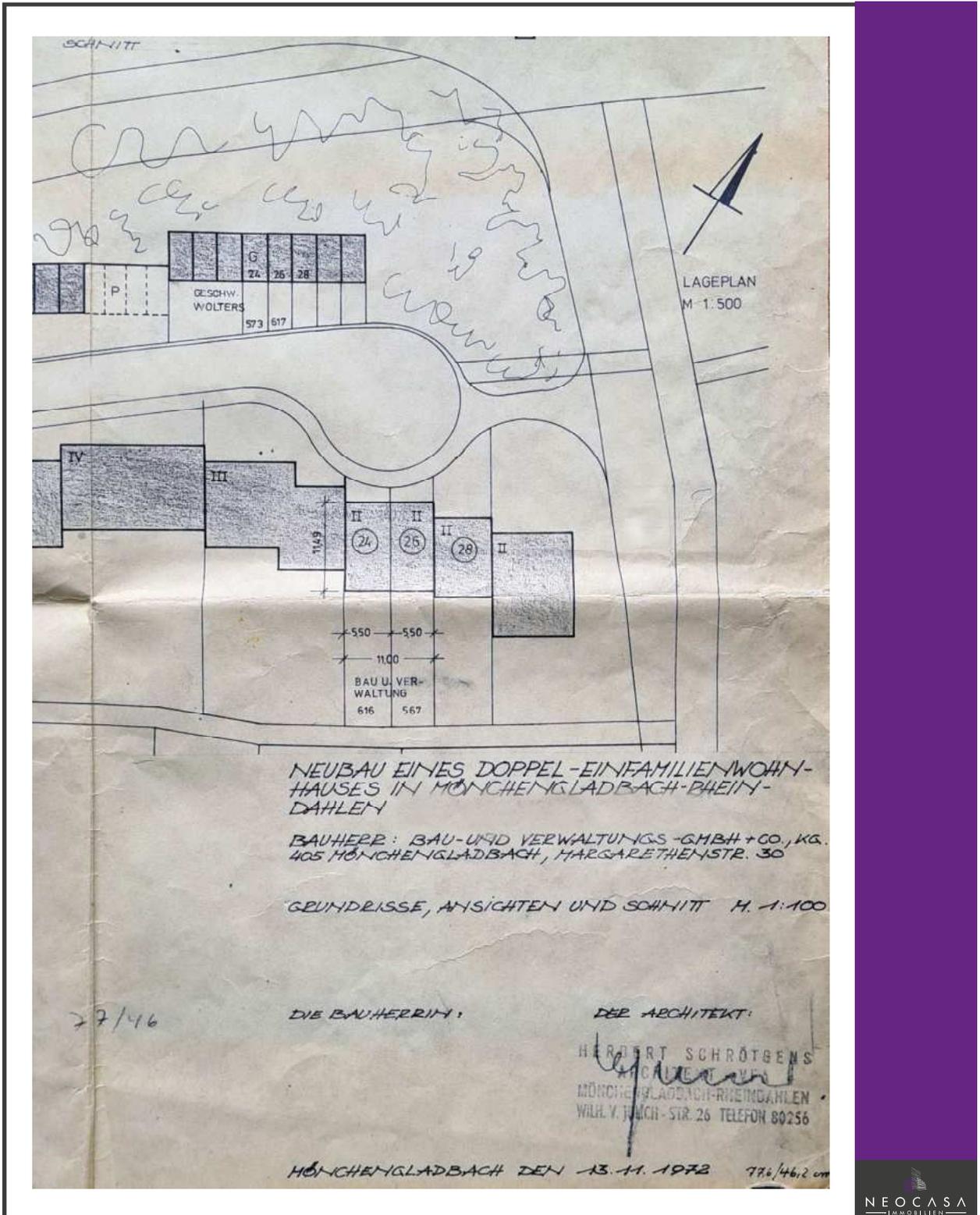
SCHNITT



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



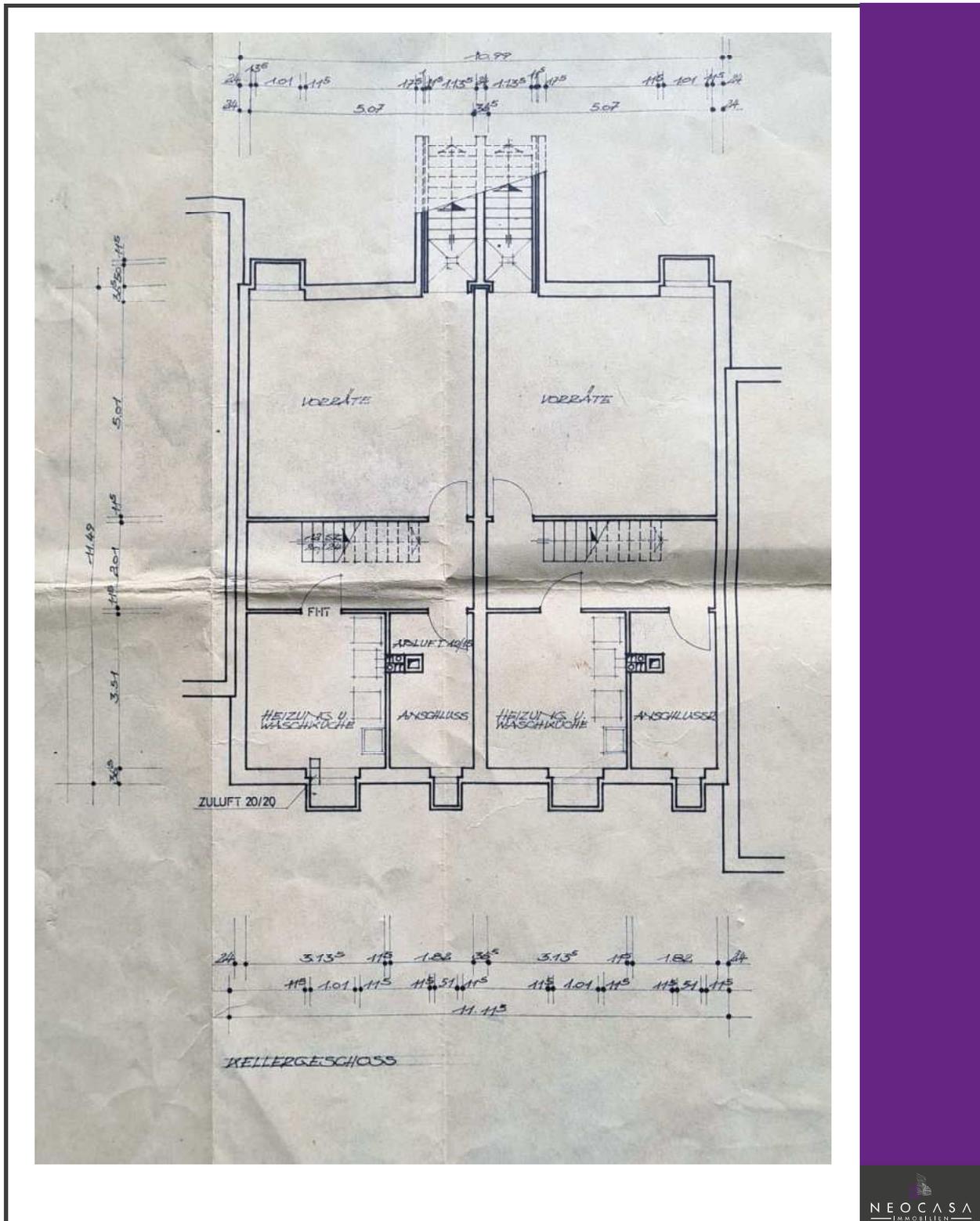
LAGEPLAN



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



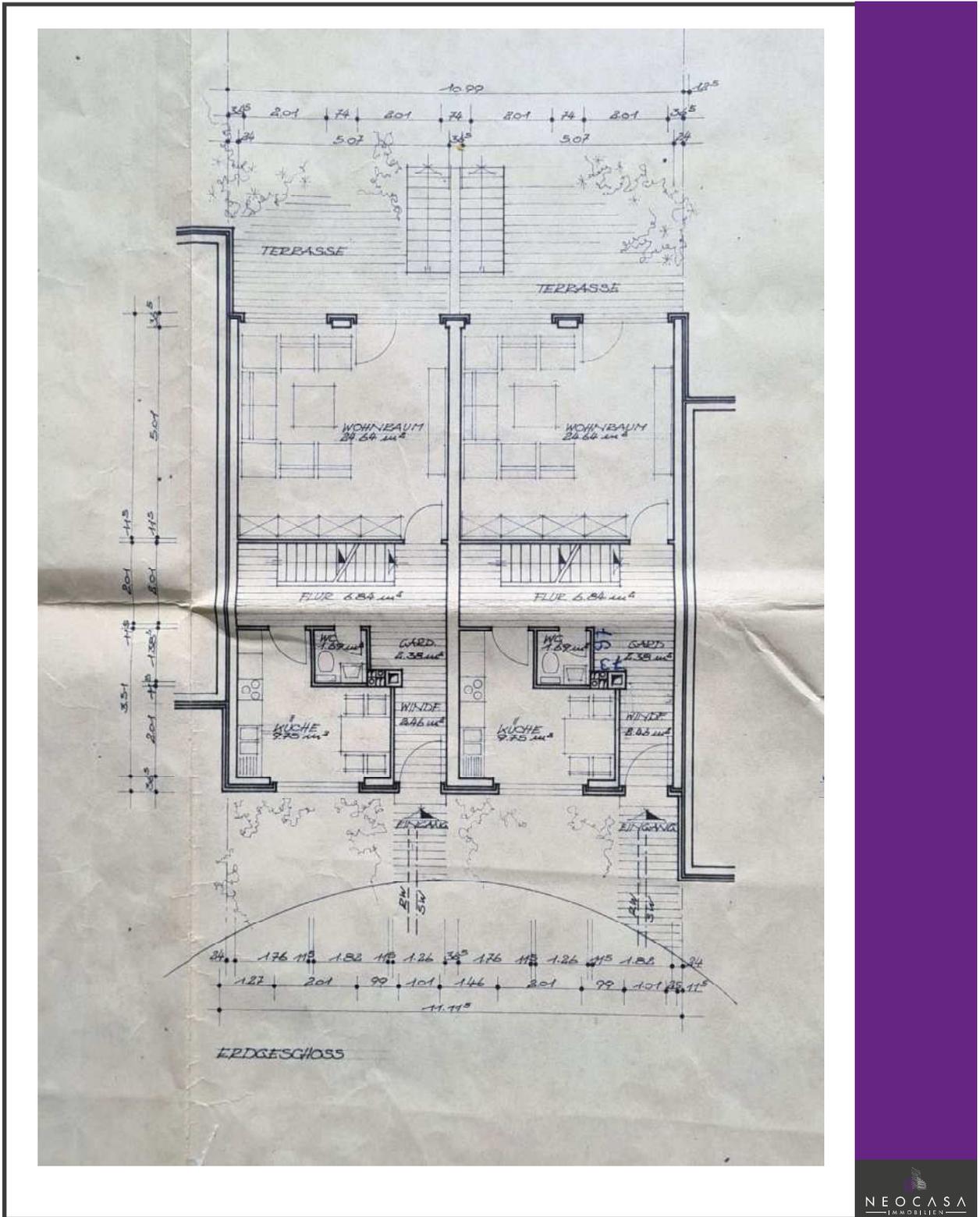
GRUNDRISS KG



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



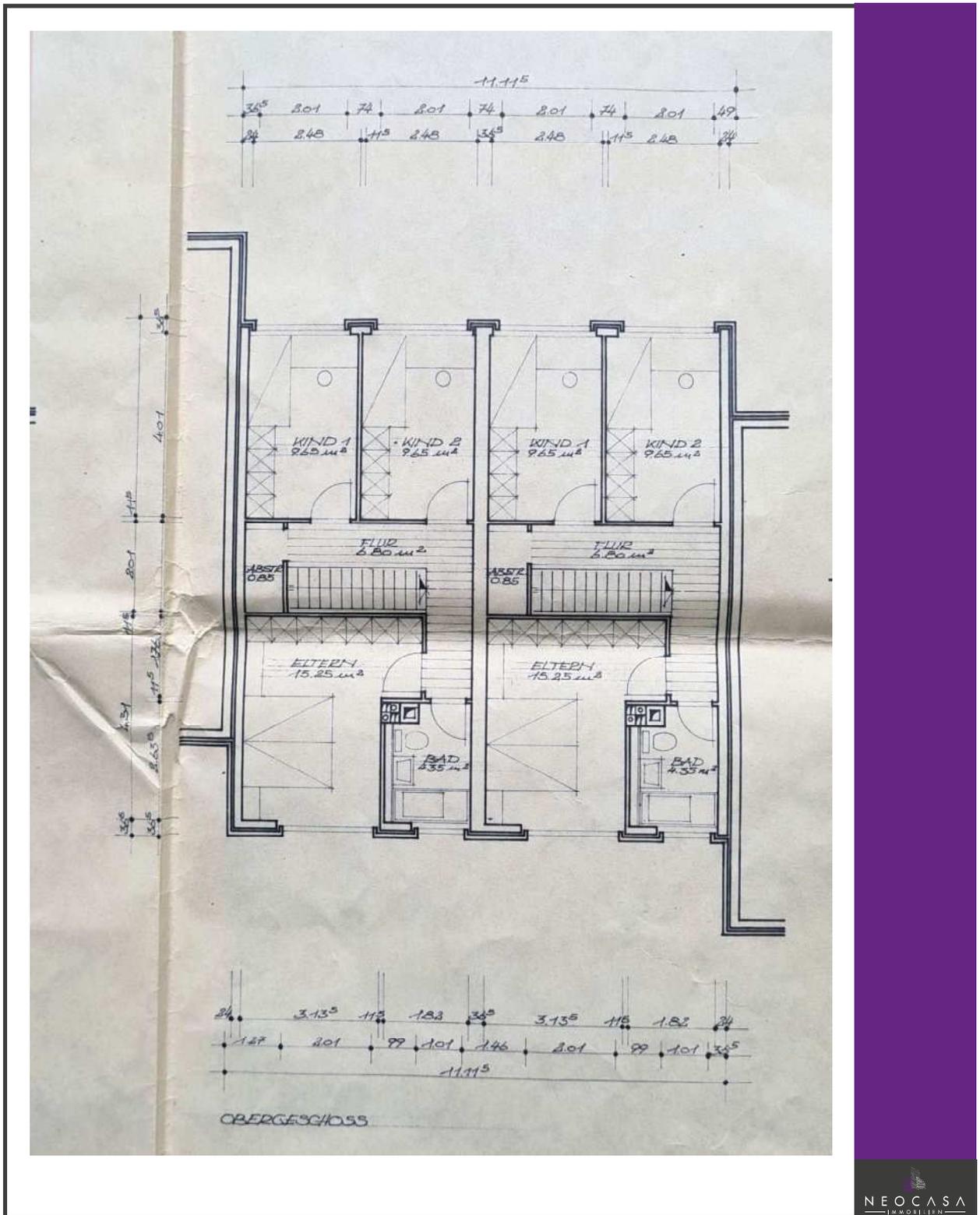
GRUNDRISS EG



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



GRUNDRISS OG



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, 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 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 Aufwändungsersatz

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 Aufwändungsersatzanspruch 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 —

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

 0172.7080730
 info@neocasa.org
 www.neocasa.org