

■ REPRÄSENTATIVES GESCHÄFTS- & WOHNHAUS
ZUR MISCHNUTZUNG IM
GEWERBEPARK BRÜGGEN-BRACHT



■ EXPOSÉ
57NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

ECKDATEN

Objektart	Wohn- & Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 507m ²
davon z. Zt. genutzte gewerbliche Fläche	ca. 181m ² (auf 100% ausbaubar)
Nutzfläche	ca. 298m ²
Grundstücksgrösse	2.250m ²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41379 Brüggen-Bracht
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	teilweise renovierungsbedürftig
Anzahl Zimmer	3, Küche, Dielen, Bäder
Keller	ja
Garten	ja
Garage & Stellplatz	ja
Derzeitige Wohnsituation	bewohnt
Heizungsart	Gasheizung & Solothermie für Warmwasserspeicher
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Energieverbrauch Wohnteil	137,4 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch Gewerbeteil	110,6 kWh/(m ² *a)
Endenergiebedarf Wärme Gewerbe	96,9 kWh/(m ² *a)
Endenergiebedarf Strom Gewerbe	2,2 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1973 (spätere Erweiterung und Sanierungsarbeiten an WE)
Baujahr Heizungsanlage	2017
Käuferprovision	3,57%
Kaufpreis	669.000 EUR

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses repräsentative, ursprünglich im Jahre 1973 auf einem 2.250m² grossen Grundstück errichtete Wohnhaus befindet sich im Industriepark Brüggen-Bracht und wurde in den Folgejahren um weitere Wohneinheiten sowie einer Gewerbefläche erweitert. Es besteht momentan somit aus drei Wohneinheiten und einer gewerblich genutzten Fläche. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 1996 erstellt, das sich dort befindliche Bad und Gäste-WC im Jahre 2000. Bei allen sich im Obergeschoss befindlichen Fenstern handelt es sich um doppelverglaste Isofenster aus den Jahren 92, 96 und 2008. Das unterkellerte, zweigeschossige Wohngebäude verfügt über eine gesamte Wohnfläche von imposanten 507m² sowie einer Gewerbefläche von 181m², wobei die gewerblich genutzte Fläche auf 100% ausbaubar ist. Im Keller- & Erdgeschoss befinden sich die gewerbliche genutzten Flächen. Die Wohnflächen der drei Wohneinheiten ziehen sich vom EG über das vollausgebaute Dachgeschoss. Die Wohnung im Obergeschoss bedarf keiner grösseren Renovierungsmassnahmen, evtl. sollte der Teppichboden gegen einen unempfindlicheren Bodenbelag ausgetauscht werden. Gleiches gilt für die Wohnung Nr. 2 im rückwärtigen Teil des Erdgeschosses. Lediglich der Wohnbereich der Wohnung Nr. 3 bedarf einer intensiveren Renovierungsarbeit; so sollten hier auf jeden Fall die teilweise noch vorhandenen einfachverglasten Fenster gegen mindestens zweifachverglaste ausgetauscht werden. Beheizt wird das Objekt über eine Gasheizung in Kombination mit einer Solothermie, bei welcher über Sonnenkollektoren (Solarthermie) Brauchwasser erwärmt wird, welches dann zusätzlich zur Heizungsunterstützung genutzt wird. Eine Garage nebst diversen Abstellräumen sowie vier weitere Unterstellplätze für PKW runden das Angebot ab. Insgesamt handelt es sich bei dem Objekt um eine interessante Wohn- & gewerblich genutzte Immobilie mit viel Potential. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.

Die Immobilie ist wie folgt ausgestattet:

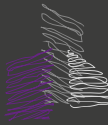
- gesamte Wohnfläche ca. 507m² bestehend aus 3 Wohneinheiten
- gewerbliche Nutzfläche ca. 181m²
- vollunterkellert
- grosses Grundstück/Garten von 2.250m²
- 1 Garage und 4 überdachte Unterstellplätze
- Fenster im EG vergittert
- teilweise neue doppelisoverglaste Fenster aus 2008
- teilweise Rolläden
- neue Gasheizungsanlage aus 2017 nebst Solothermie
- diverse Abstellräume
- Klimaanlage in der Wohnung im OG



LAGEBESCHREIBUNG

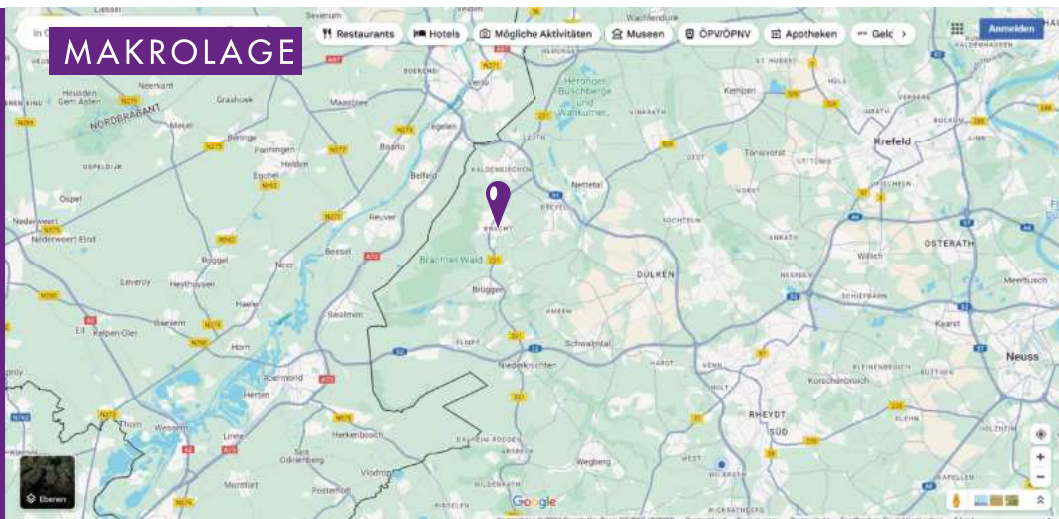
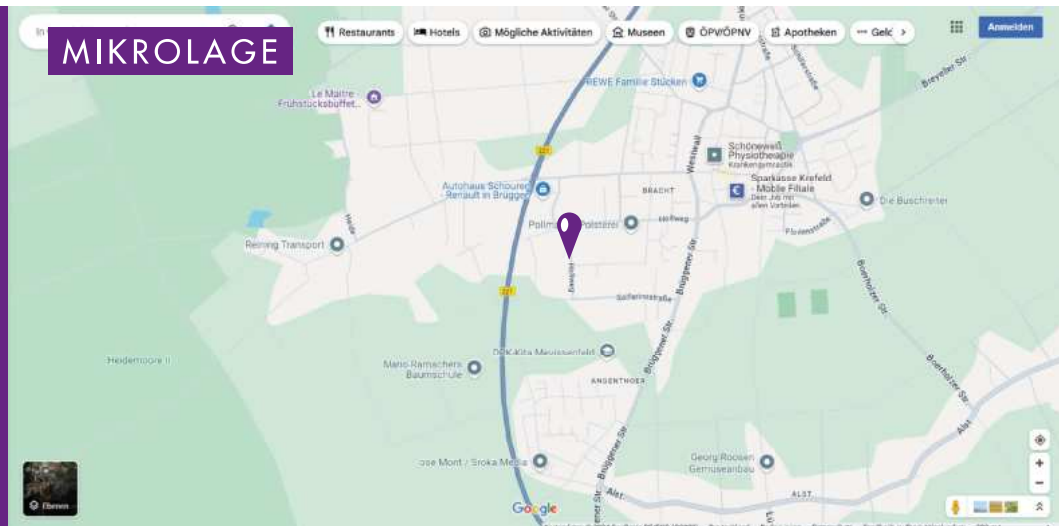
Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich im Gewerbepark Brüggen-Bracht. Die Anbindung an die Bundesstrasse 221 sowie die Autobahnen A 61, A 52 sowie der niederländischen Autobahn A 73 ist perfekt. Die Innenstadt der Gemeinde Brüggen liegt nur rund 10 Autominuten entfernt und die umliegenden Städte Viersen, Venlo und Roermond lassen sich in lediglich maximal 20 Minuten erreichen. In Brüggen 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 wie Aldi, Lidl, Rewe und Edeka, Banken, Apotheken sowie gastronomische Einrichtungen und Dienstleister lassen sich unkompliziert erreichen. Hervorzuheben sind das Gymnasium in Brüggen und das sich in unmittelbarer Nähe des Objektes befindliche Naherholungsgebiet des Brachter Waldes mit seinen Heidemooren. Ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine sehr nahe Bushaltestelle garantiert.





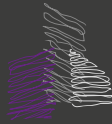
NEOCASA

— IMMOBILIEN —



FOTONACHWEIS





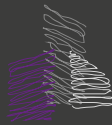
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



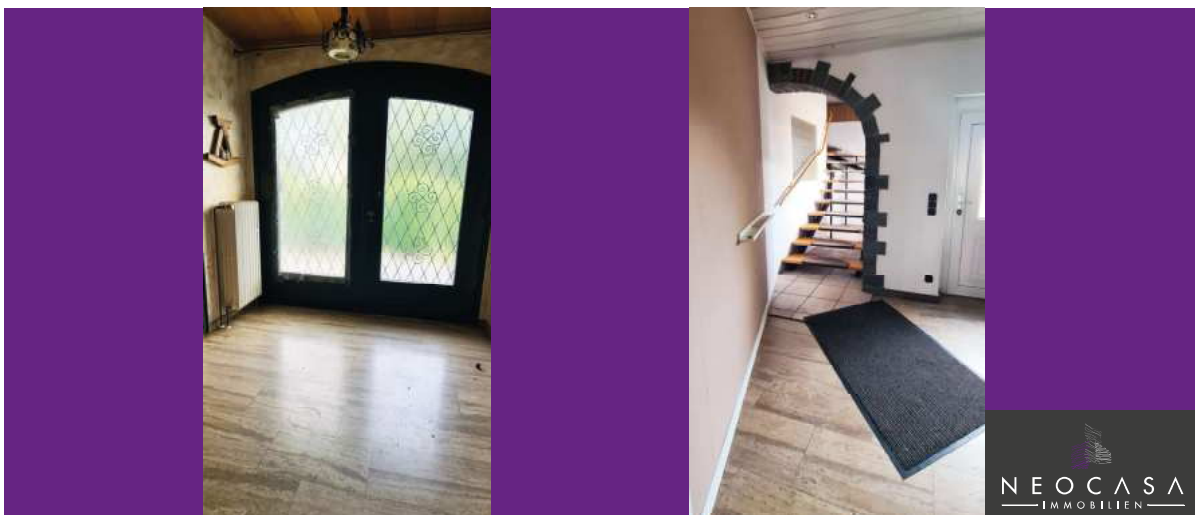
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



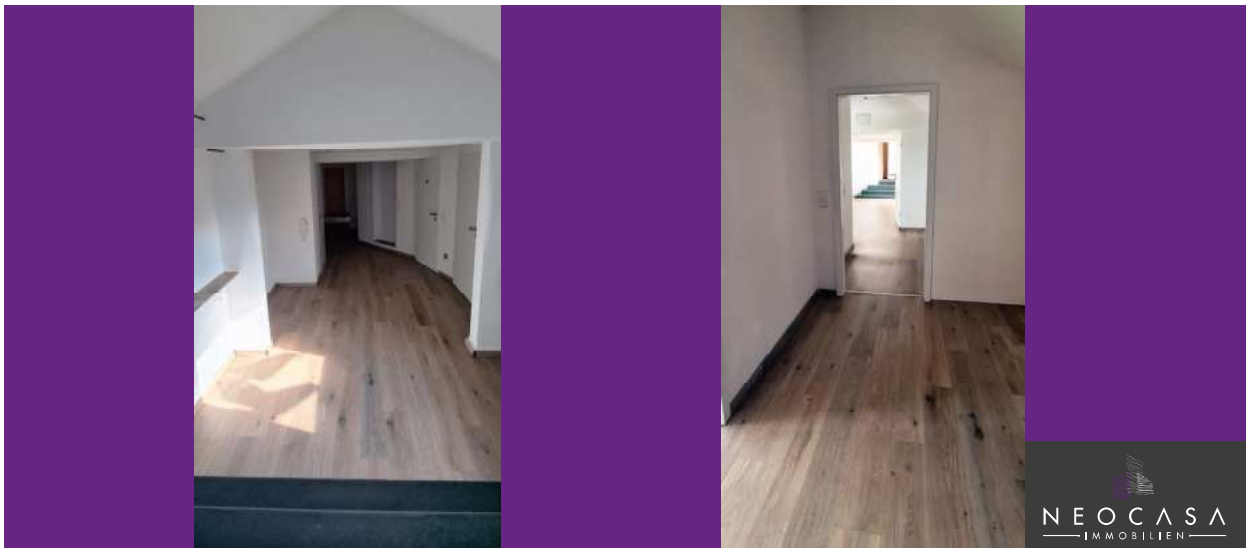
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



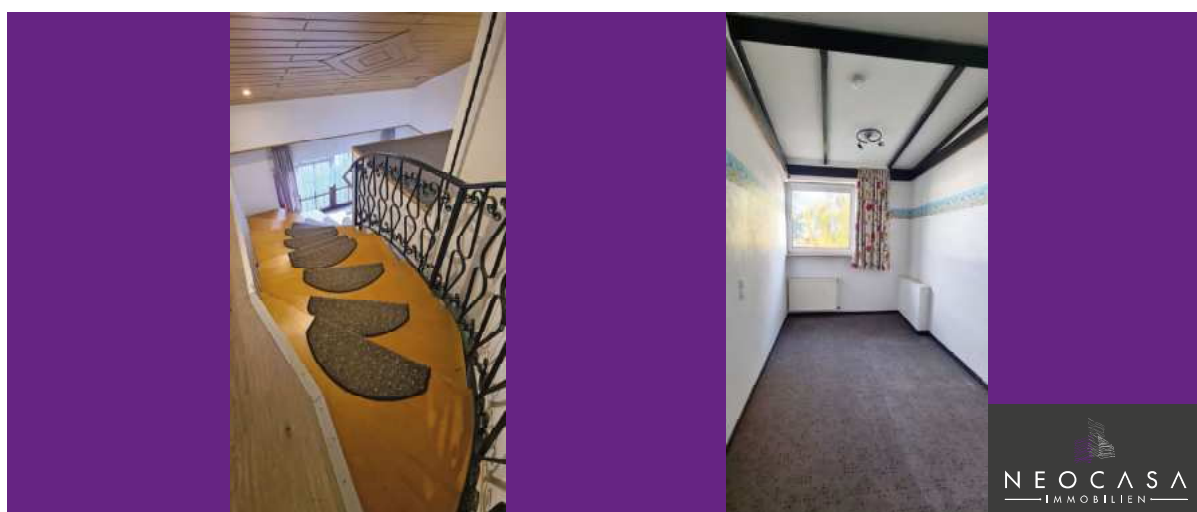
NEOCASA
— IMMOBILIEN —

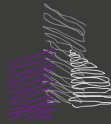












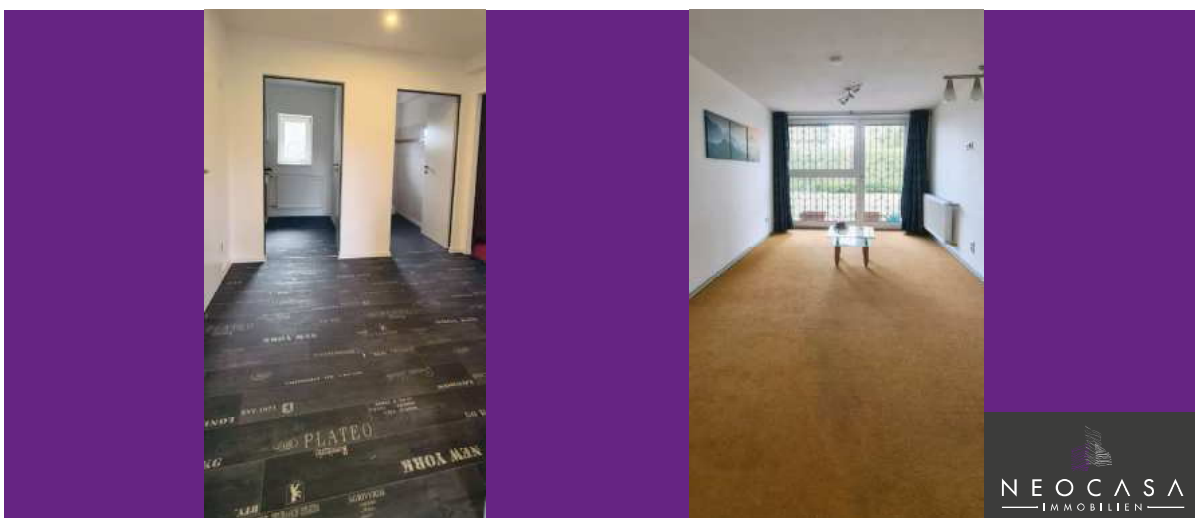
NEOCASA
— IMMOBILIEN —











WF-BERECHNUNG I

Wohnflächenberechnung:		
Erdgeschoss		
Wohnung 1	m²	
Wohndiele	44,88	
Treppe	10,99	
Diele	7,72	
Klnd	15,11	
Dusche/WC	3,00	
Küche	26,51	
Schlafen	22,05	
WC	1,89	
	0,00	
Gesamtsumme:	m²	132,15 m²
Wohnung 2		
Wohnen	20,07	
Schlafen	18,36	
WC	3,64	
Küche	14,90	
Bad	5,79	
Gesamtsumme:	m²	62,76 m²

WF-BERECHNUNG II

Dachgeschoss		
Wohnung 3		
Diele		21,52
		11,48
Wohnen		28,58
Küche		15,74
Kind		8,76
WC		2,42
Ankleide		16,56
Schlafen		17,16
Bad		10,91
Gesamtsumme:		133,13 m²
Nutzflächen im Kellergeschoss:		
	m ²	
Schwimmbhalle	43,89	
WC	5,97	
Sauna, WC, Dusche	17,54	
Flur	9,29	
Vorrat	9,06	
Hobby	21,44	
Heizung	10,04	
Wirtschaftsraum	12,50	
Gesamtsumme:		129,73 m²
Nutzflächen im Erdgeschoss:		
	m ²	
Abstellraum Wohnung 2	11,15	
Garage u. Abstellraum	53,57	
Abstellraum	24,56	
Unterstellplatz	46,83	
Gartenhaus und Geräteschuppen	32,48	
Gesamtsumme:		168,59 m²

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

MOMENTANE WF-NF-BERECHNUNG I

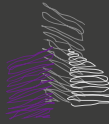
Wohnflächenberechnung:			
Erdgeschoss			
Wohnung 1		m²	*
Wohndiele	Büro für Heißmangel	31,65	13,23
Treppe		10,99	
Diele		7,72	
Kind	Schlafen	15,11	
WC-Raum	Diele	3,00	
Küche	Erweiterung für Heißmangel		26,51
Schlafen	Erweiterung für Heißmangel		22,05
WC		1,89	
		0,00	
Gesamtsumme:		m²	70,36 m²
Räume für Pflegekind und verwandtschaftlichen Pflegebedürftigen			
Pflegekind		20,07	
Pflegebedürftiger		18,36	
WC		3,64	
Küche	Aufenthaltsraum	14,90	
Bad	auch für Wohnung 1	5,79	
Pflegebedürftiger		13,48	
Gesamtsumme:		m²	76,24 m²

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

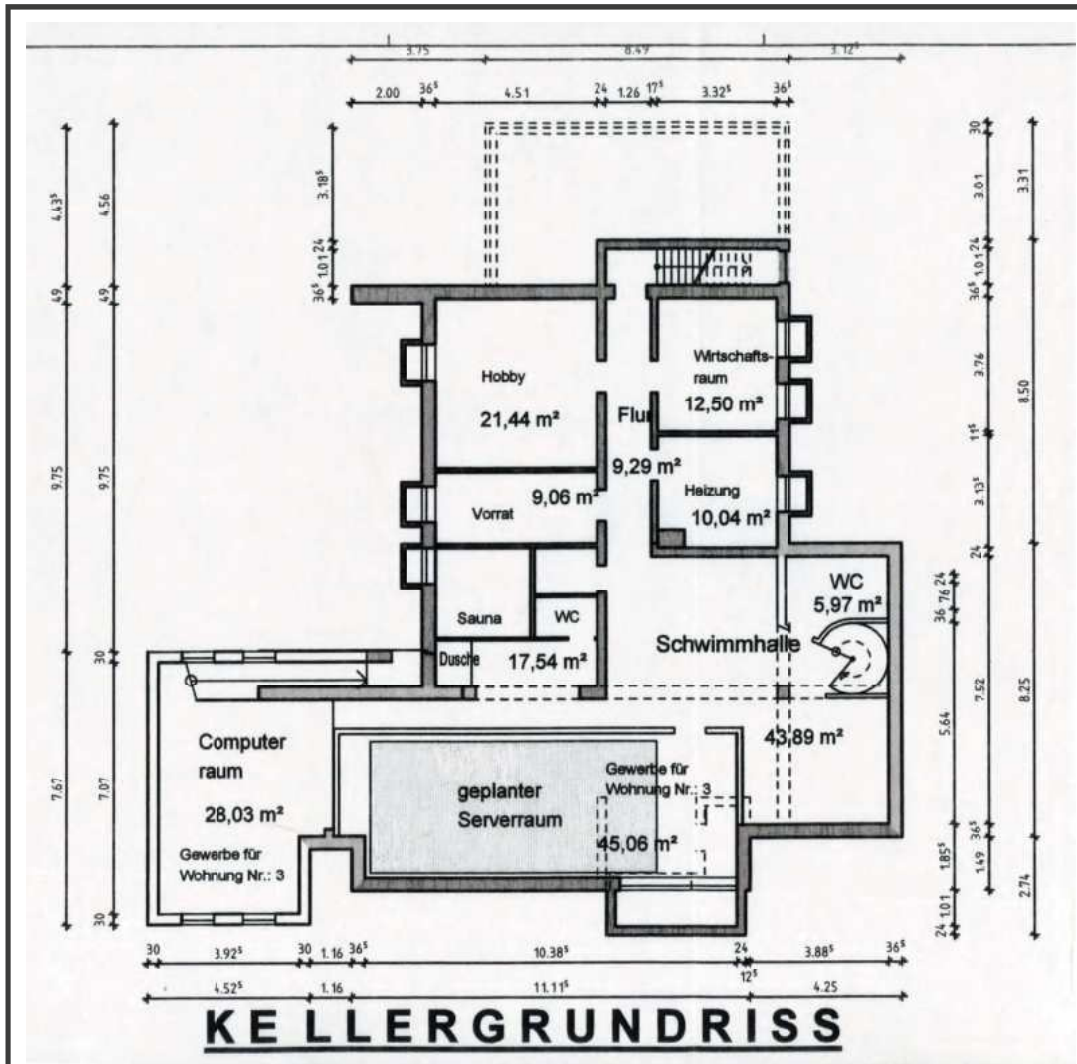
MOMENTANE WF-NF-BERECHNUNG II

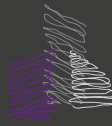
Dachgeschoss		
Wohnung 2		
Diele	Verkehrsfläche	21,52
		11,48
Wohnen		28,58
Küche		15,74
Kind		8,76
WC		2,42
Ankleide	Verkehrsfläche	16,56
Schlafen		17,16
Bad		10,91
Gesamtsumme:		95,05 m²
Nutzflächen im Kellergeschoss:		
	m²	
Schwimmbhalle	43,89	
WC	5,97	
Sauna, WC, Dusche	17,54	
Flur	9,29	
Vorrat	9,06	
Heizung	10,04	
Gesamtsumme:		95,79 m²
Nutzflächen im Erdgeschoss:		
	m²	
Abstellraum Wohnung 2	11,15	
Garage u. Abstellraum	53,57	
Abstellraum	24,56	
Unterstellplatz	46,83	
Gartenhaus und Geräteschuppen	32,48	
Gesamtsumme:		168,59 m²

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

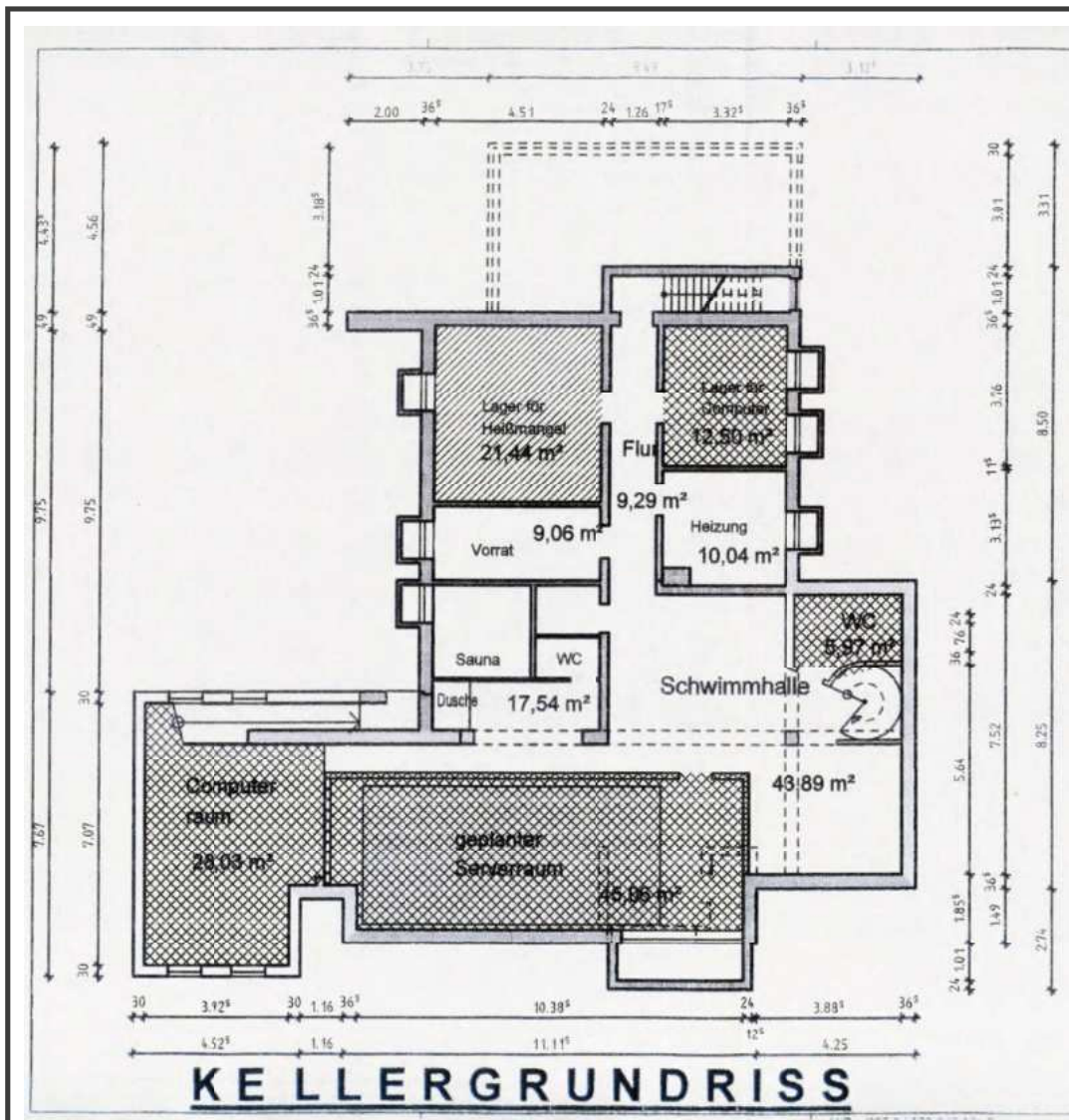


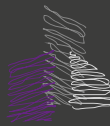
GRUNDRISS KG



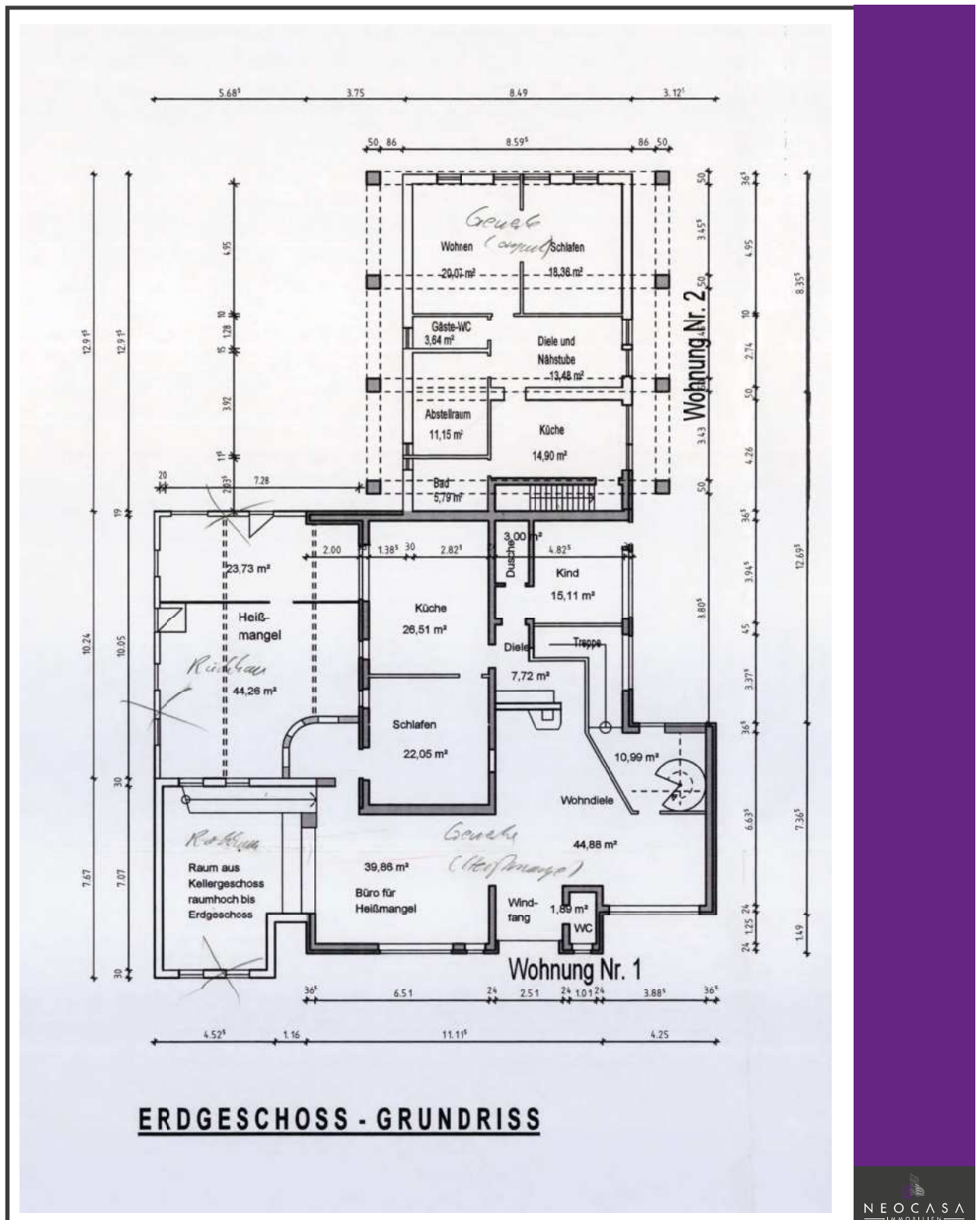


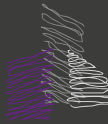
GRUNDRISS KG MIT MOMENTANER GEWERBENUTZUNG



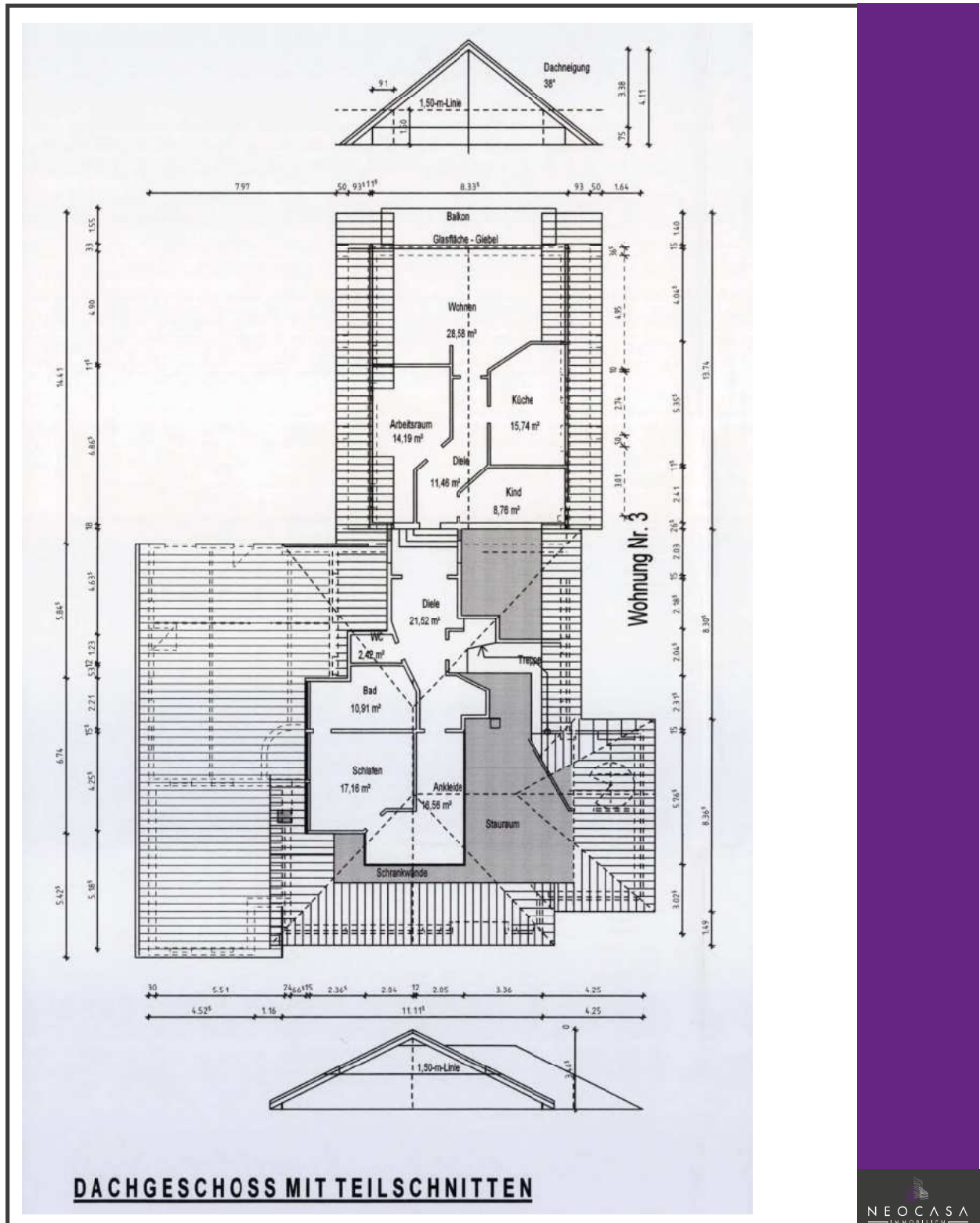


GRUNDRISS EG



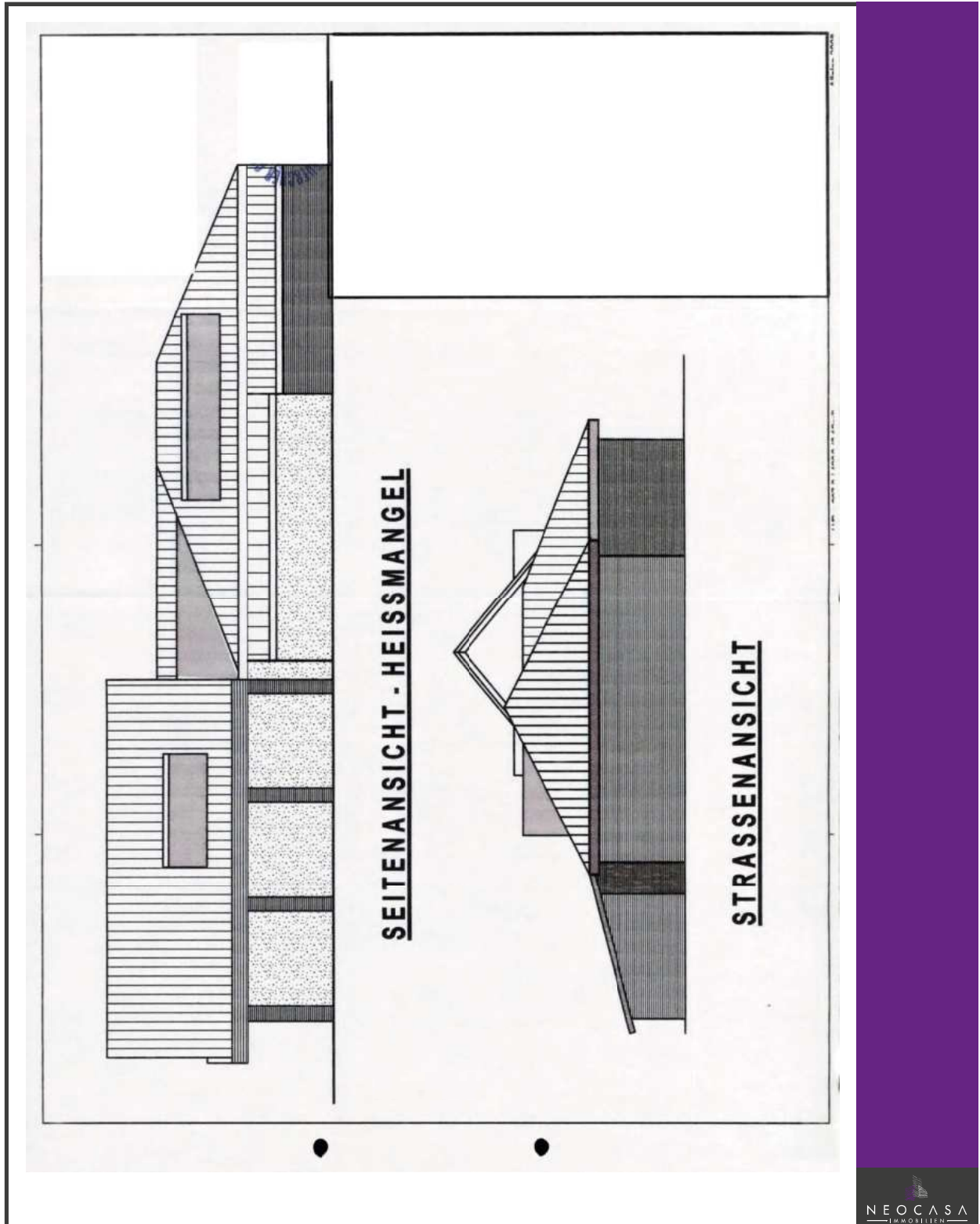


GRUNDRISS DG

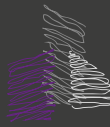


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

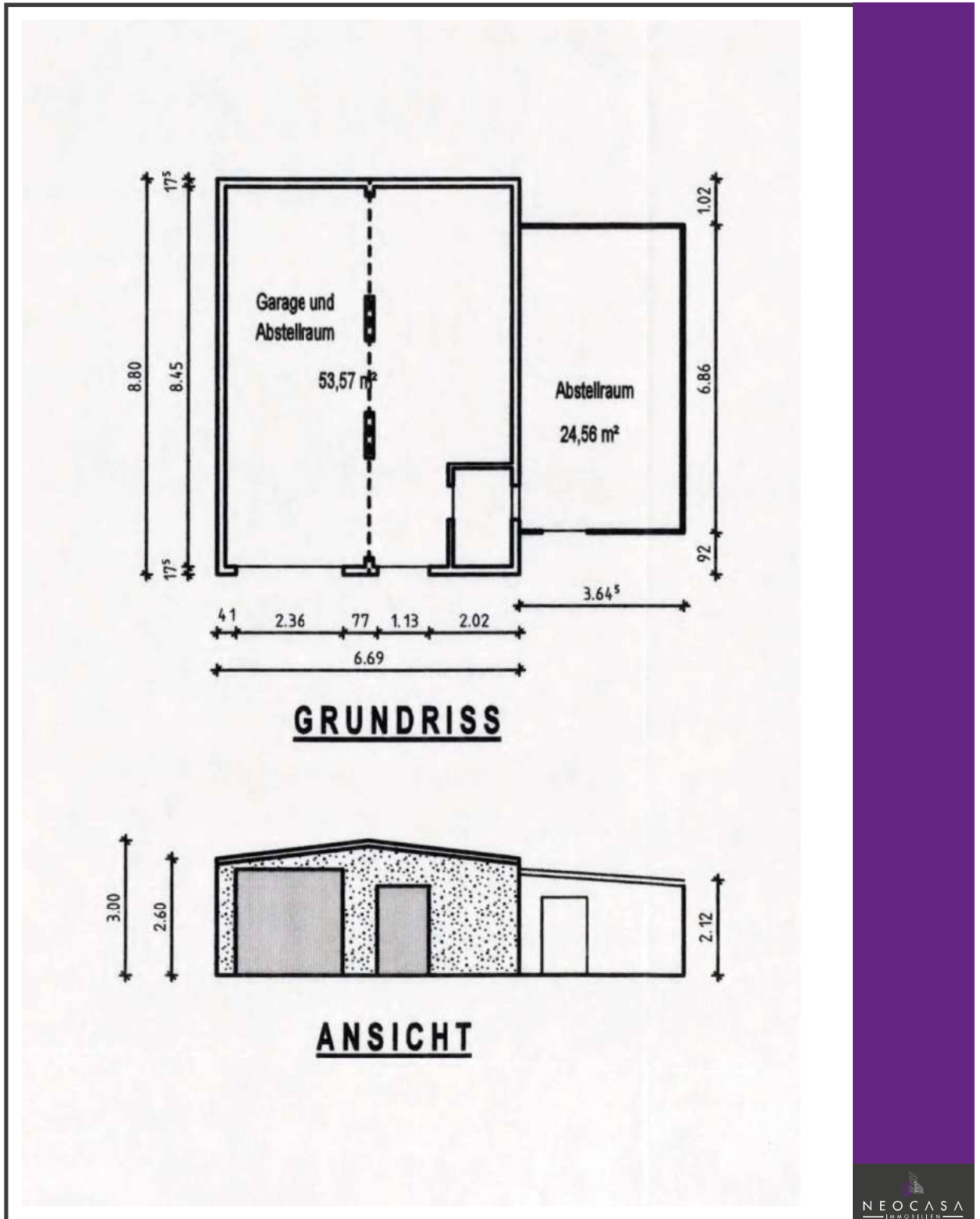
SEITENANSICHTEN



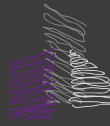
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



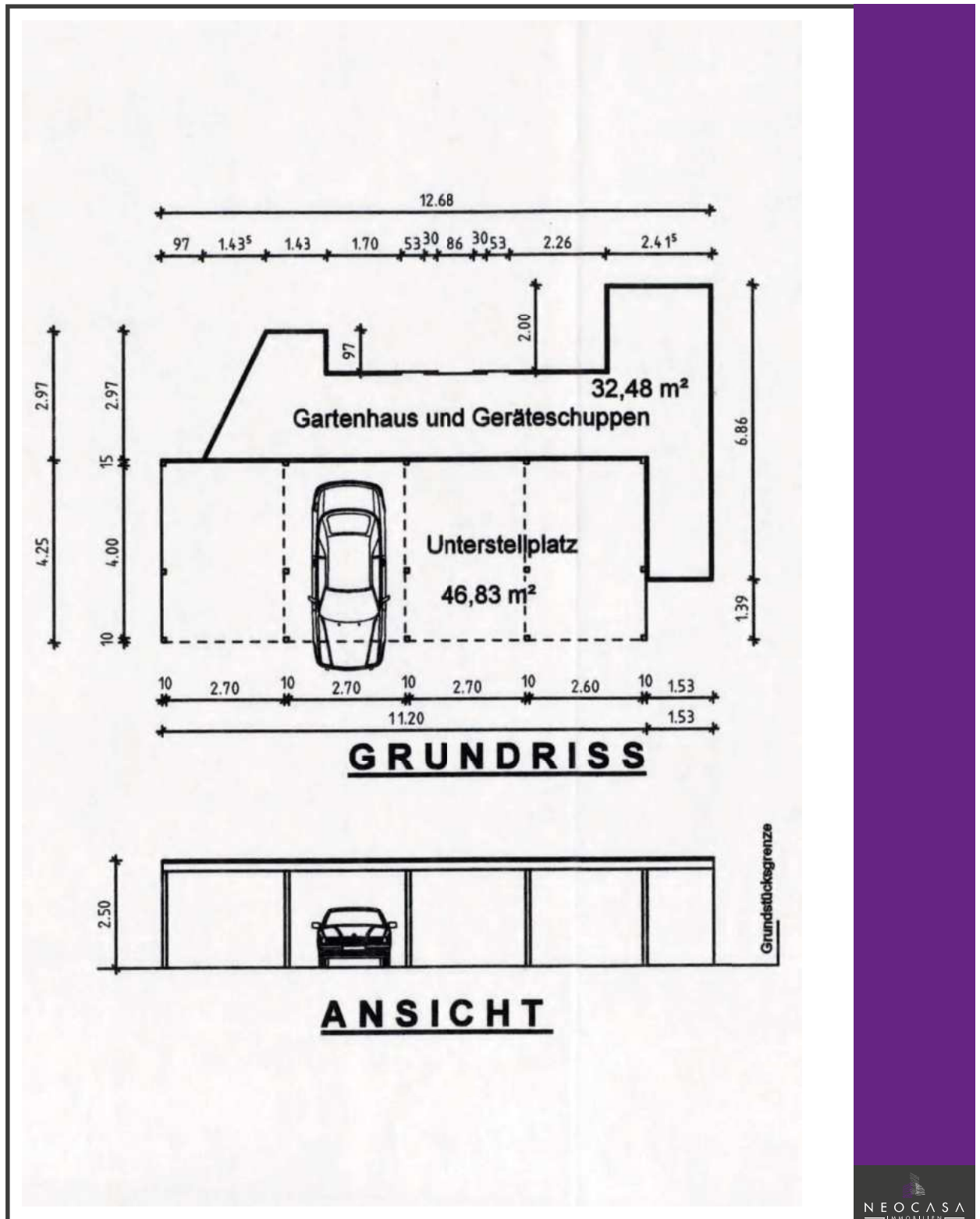
GRUNDRISS GARAGE



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

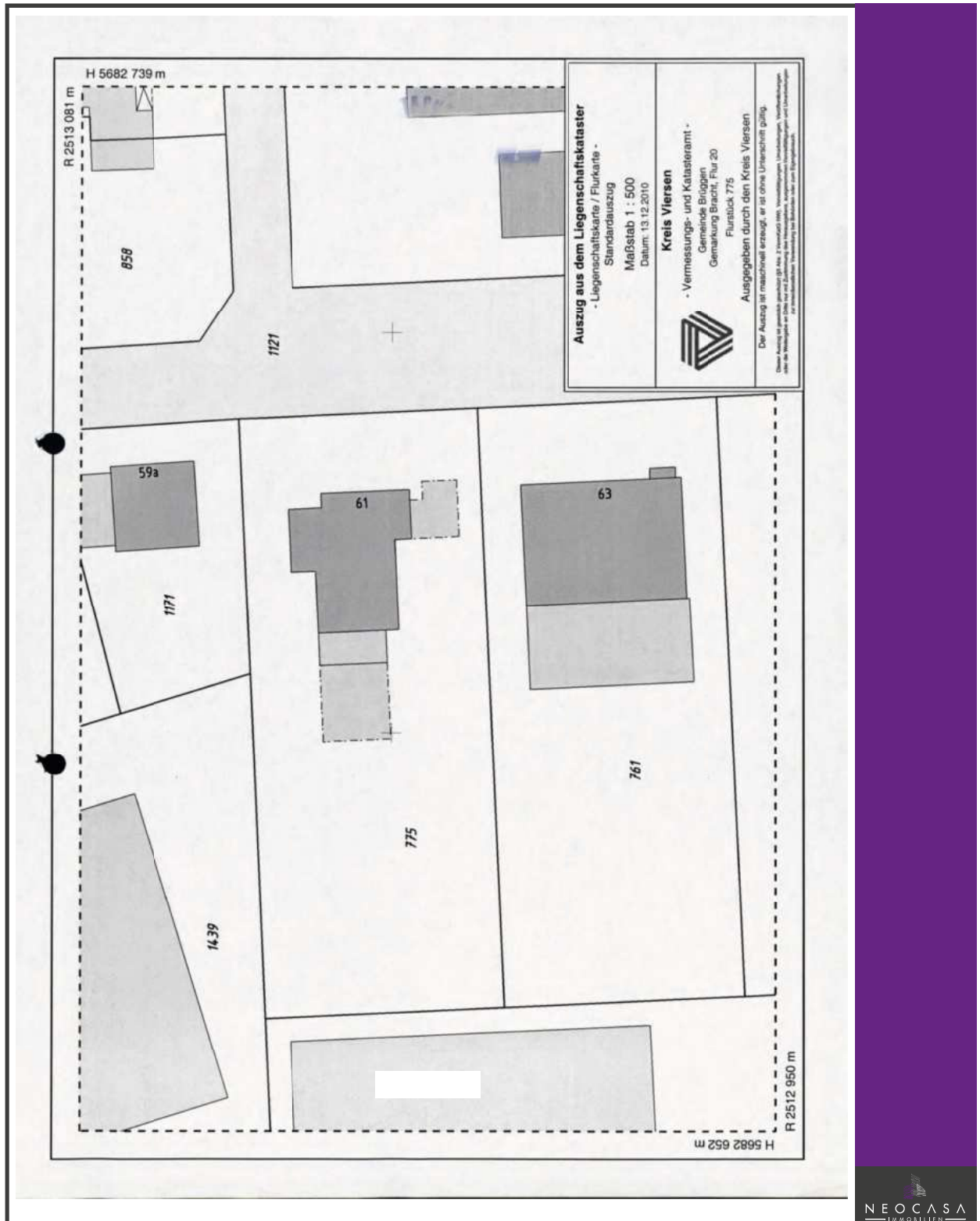


GRUNDRISS UNTERSTELLPLÄTZE



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

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER



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 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 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.

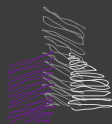
§ 10 Salvatorische Klausel

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 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