

■ TRAUMWOHNUNG IN EINEM
2-PARTEIEN-HAUS IN
RUHIGER & GUTER LAGE VON JÜCHEN



■ **EXPOSÉ**
82NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung im 1- OG in einem 2-FH
Etagenanzahl	2,5
Anzahl Parteien	2
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41363 Jüchen
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Wohnfläche	ca. 104,25m ² zzgl. Ausbaureserve im DG von 42,38m ²
Anzahl Zimmer	3, Küche, Diele, Bad, Kellerraum
Keller	ja
Garage	ja
Derzeitige Wohnsituation	bewohnt
Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis
Endenergiebedarf	124,13 kW/m ² x a)
Baujahr	1987
Hausgeld	320€/Monat
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis*	349.000,00 EUR

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

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese wirklich sehr schöne Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1987 fertiggestellten 2-Familienhauses. Herzstück dieser Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur geschlossenen Loggia, welche einen herlichen Ausblick auf den schön angelegten Garten bietet, hier fühlen Sie sich direkt wohl! An sonnigen Tagen lädt die sehr grosse, sich auf dem Dach der sich zur Wohnung gehörenden Garage befindliche Terrasse zum Verweilen und Entspannen ein. Bei der Gestaltung der Dachterrasse mit Gartenmöbeln, Blumen und Pflanzen können Sie Ihrer Kreativität und Ideen freien Lauf lassen. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, einer Küche mit Abstellraum, einer geräumigen Diele sowie zwei Bäder, eines davon mit Dusche und Badewanne. Der grosszügige, lichtdurchflutete Wohn- Essbereich vermittelt Wärme und Gemütlichkeit und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Keramikfliesen ausgestattet. Das Dachgeschoss ist über eine Treppe zu erreichen und stellt im Falle eines Ausbaus noch eine weitere Wohnflächenreserve von über 42m² zur Verfügung. Zur Wohneinheit gehören außerdem noch weitere Kellerräume sowie eine grosse Doppelgarage. Nicht zuletzt bedingt durch seine ruhige und zentrale Lage mit optimaler Anbindung an die Autobahnen A44 und A61 eignet sich die Wohnung besonders für alleinstehende Paare und Berufspendler gleichermaassen. Aber auch Familien sind in dieser Wohnung bestens aufgehoben. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser tollen Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.



Die Immobilie ist wie folgt ausgestattet:

- Gesamtwohnfläche 104m² zzgl. Ausbaureserve von 42,5m² im DG
- grosszügiger, offener Wohn-/ Essbereich
- elektrische Rolläden
- Fussbodenheizung
- grosszügige, mit Fenstern geschlossene Loggia
- separate Kellerräume
- es wurden ständig Renovierungsarbeiten durchgeführt
- doppelisoverglaste Fenster
- Gas-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher
- Filteranlage zur Wasserenthärtung, 2016
- hochwertige Fliesenböden
- Freisprechanlage
- Carport im Garten
- Dachisloierung vor ca. 10 Jahren mit 180er Glaswolle & Dampfsperre gemacht
- Garagenabdichtung vor ca. 10 Jahren erneuert
- Bad & Gäste-WC vor ca. 10 Jahren erneuert
- Wände mit Vliestapeten ausgestattet



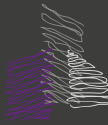
LAGEBESCHREIBUNG

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich zentral in Jüchen. Jüchen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt zwischen dem nordwestlich gelegenen Mönchengladbach und dem südöstlich gelegenen Grevenbroich. Die Stadt Jüchen liegt am linken Niederrhein und besitzt eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur mit drei Bundesautobahnen, zwei Hauptbahnhöfen sowie der Nähe zum Flughafen Düsseldorf.

Der Makrostandort Jüchen zeichnet sich durch eine positive Lagegunst und gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Die Wirtschaftsmetropole Düsseldorf mit ihrem internationalen Flughafen liegt nur etwa 20km, Köln rd. 30 km und der größte europäische Binnenhafen Duisburg ca. 50 km entfernt. Zugverbindungen in die Metroplien Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach sind vorhanden. Über Düsseldorf hat Jüchen zudem Anschluss an das gesamte bundesdeutsche ICE-/IC-Netz.

Infrastrukturell ist Jüchen gut erschlossen und von den Bundesautobahnen A44, A46, A540 und A461 umgeben, welche schnell erreichbar sind und eine hervorragende Anbindung an die Ballungszentren Neuss, Düsseldorf, Krefeld, Aachen und die Niederlande bieten. Das Objekt liegt in Jüchen, in zentraler Lage. Das Jüchener Zentrum mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfes, Ärzten, Kitas und Schulen ist schnell zu Fuss erreichbar. In unmittelbarer Nähe und schnell fußläufig erreichbar sind zudem noch ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Gymnasium sowie eine Gesamtschule. Zudem gibt es fußläufig ein Schwimmbad, eine Turnhalle sowie einen Sportplatz.

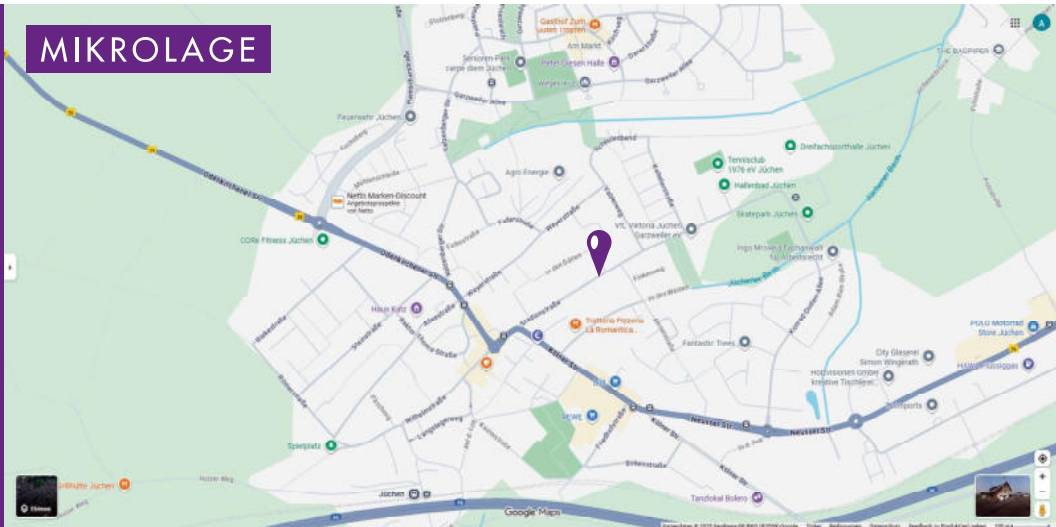




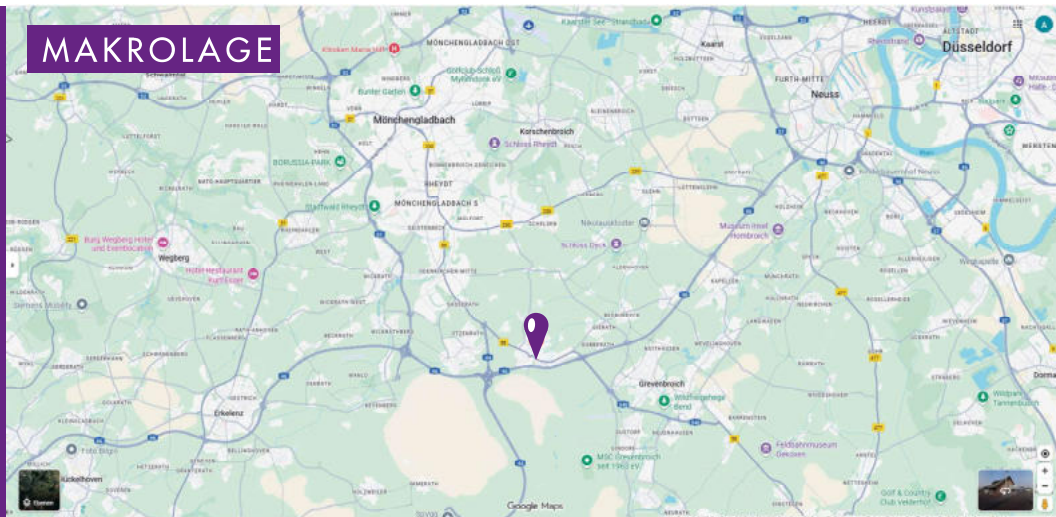
NEOCASA

— IMMOBILIEN —

MIKROLAGE



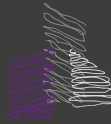
MAKROLAGE



FOTONACHWEIS







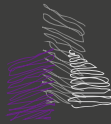
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



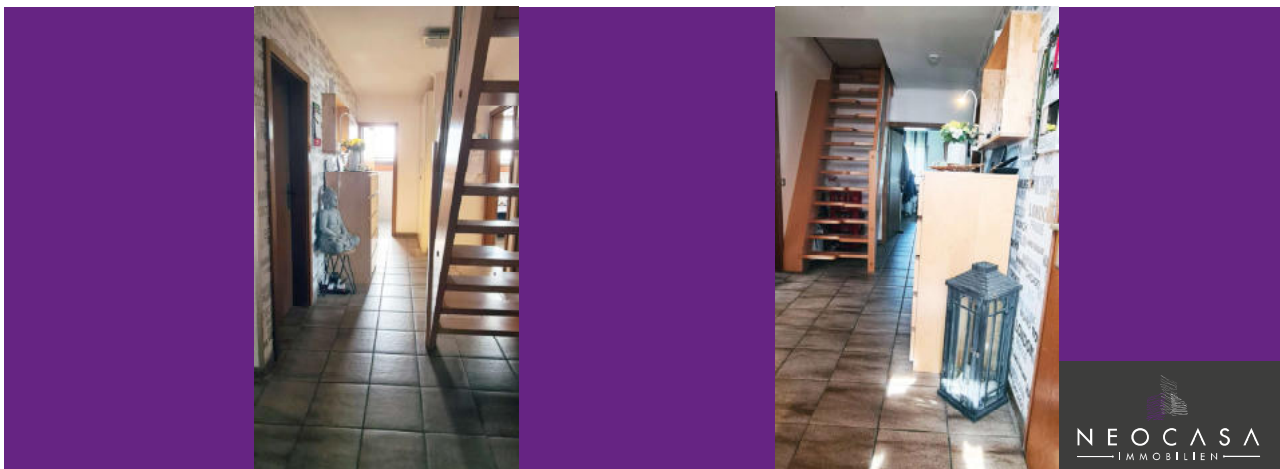
NEOCASA
— IMMOBILIEN —

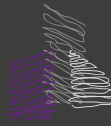


NEOCASA
— IMMOBILIEN —

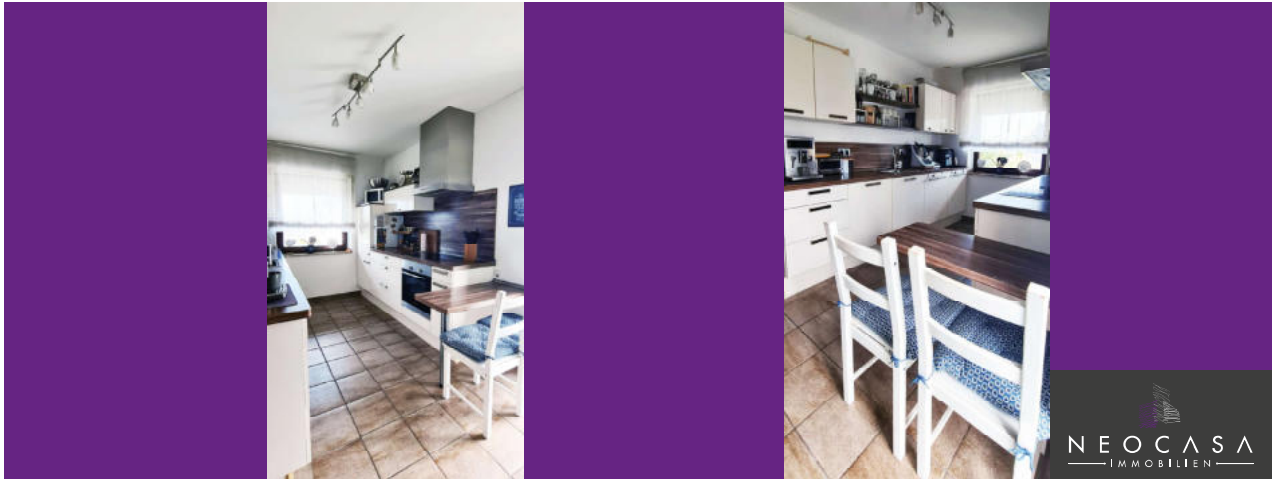


NEOCASA
— IMMOBILIEN —





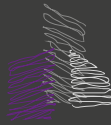
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



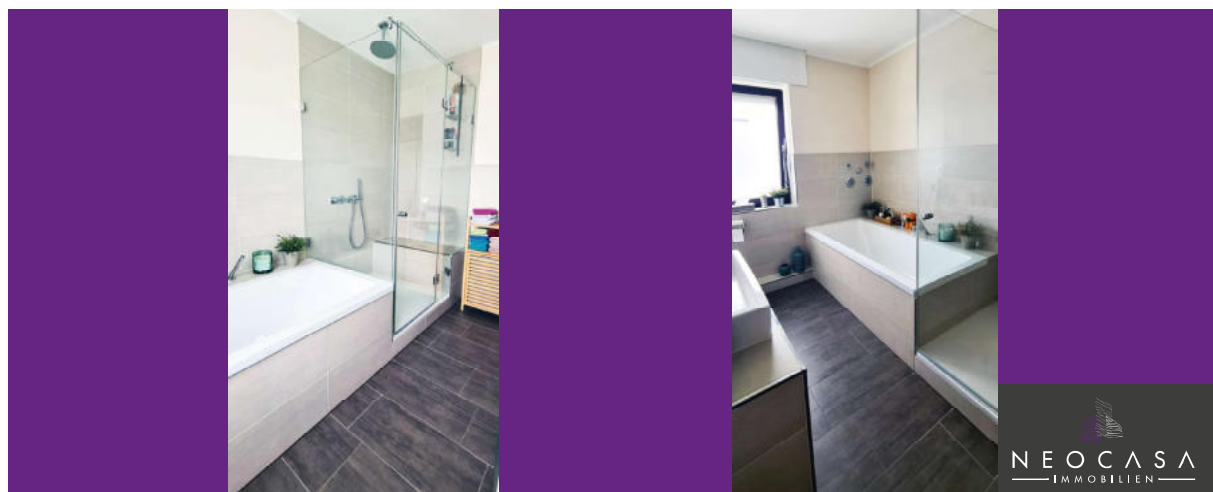
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



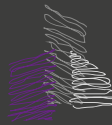
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



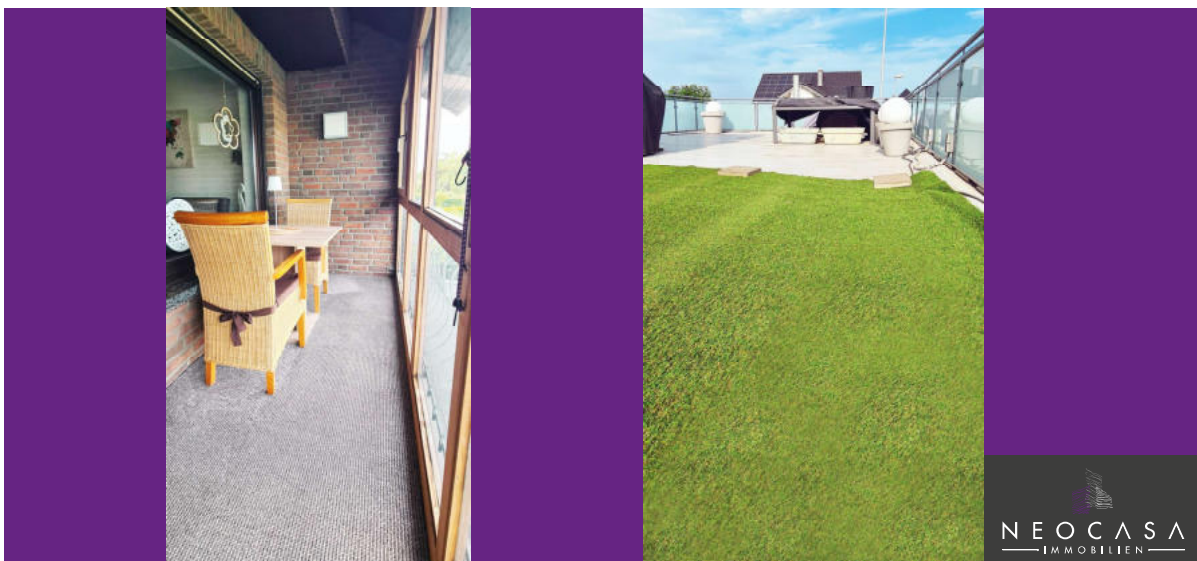
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —







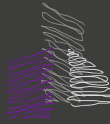
WF-BERECHNUNG

[illegible]

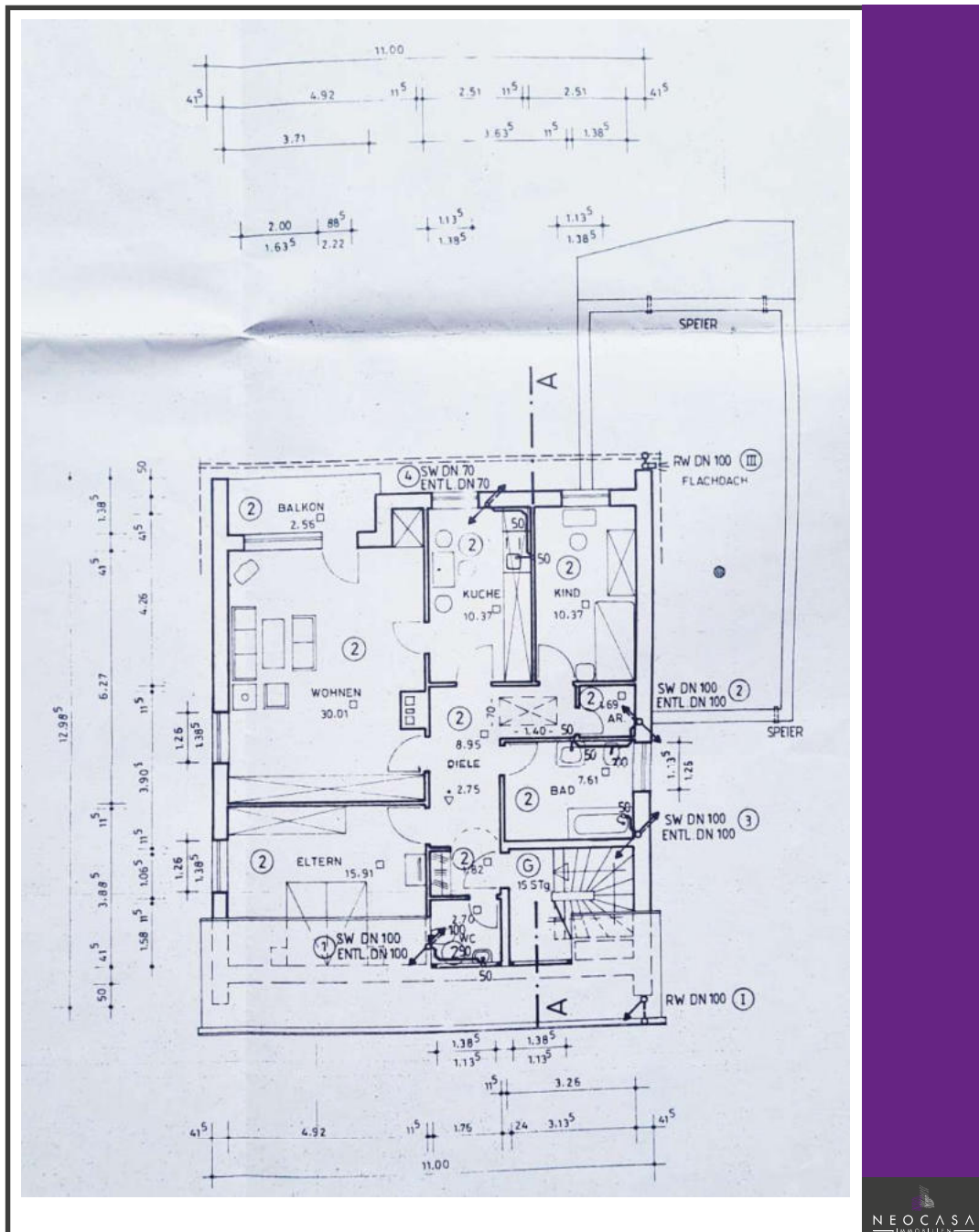
NF-BERECHNUNG

[illegible]

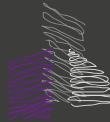
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



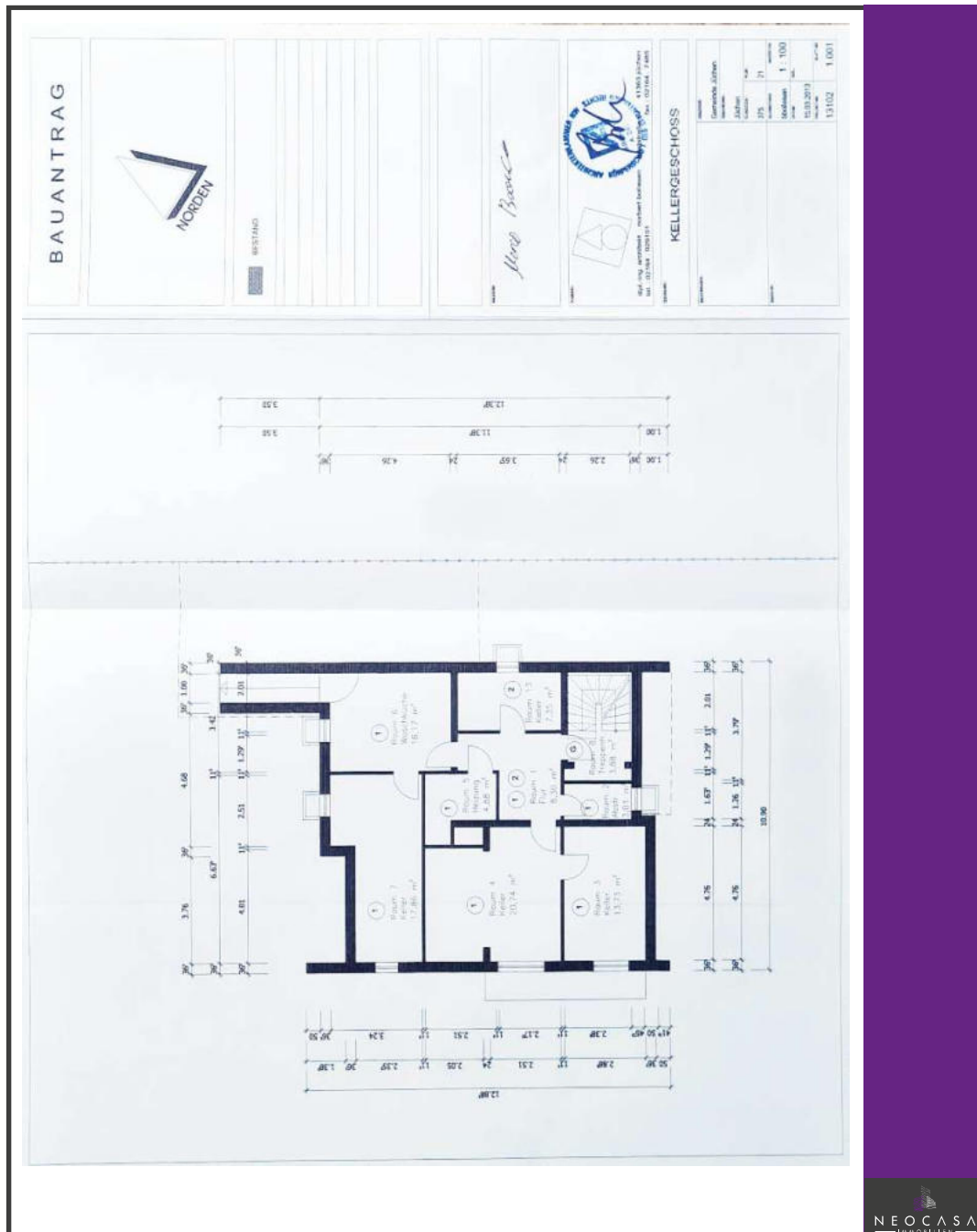
OBERGESCHOSS



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



GR KELLERGESCHOSS



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



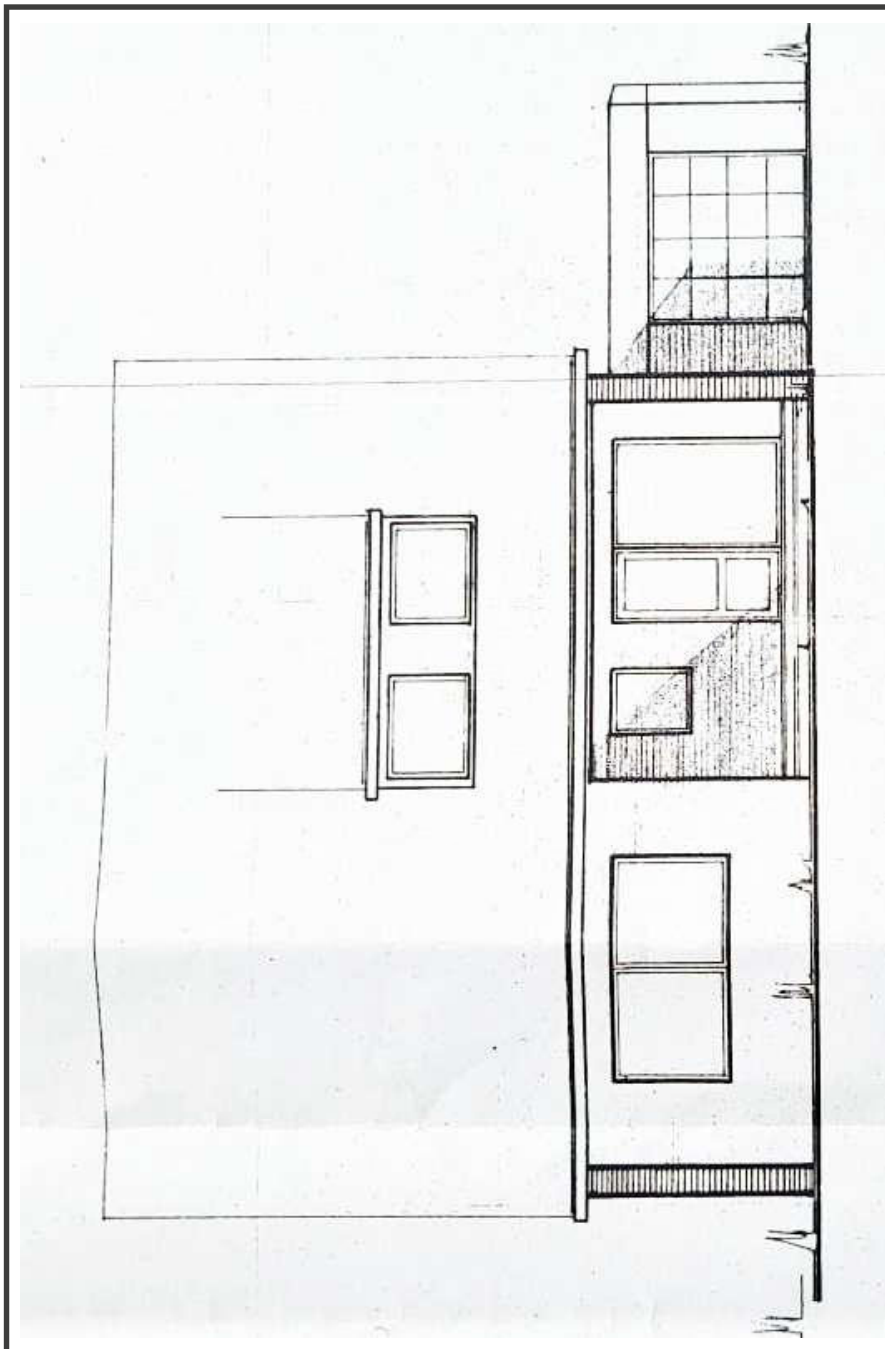
GR DACHGESCHOSS



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

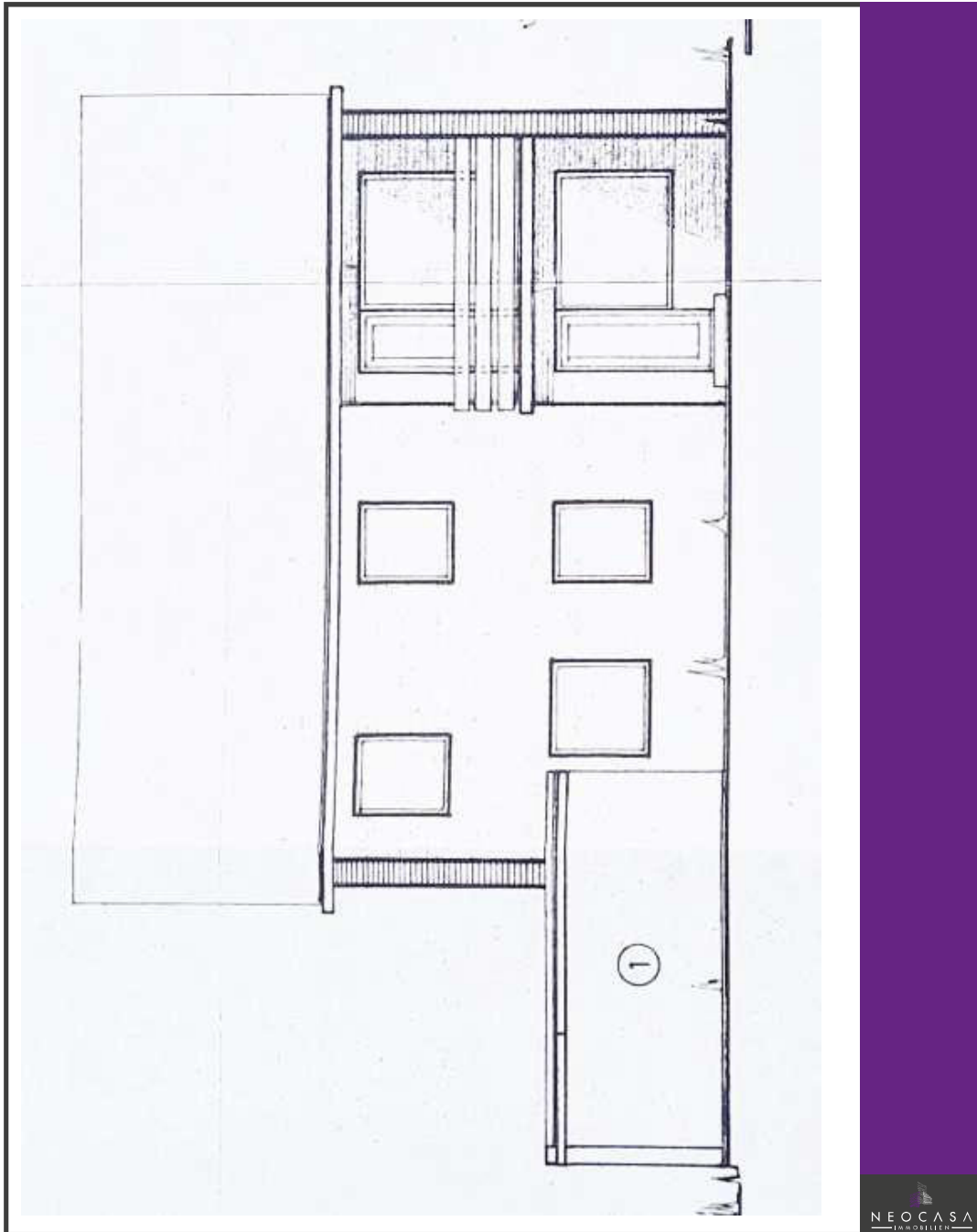
Seite 23

ANSICHT STRASSE



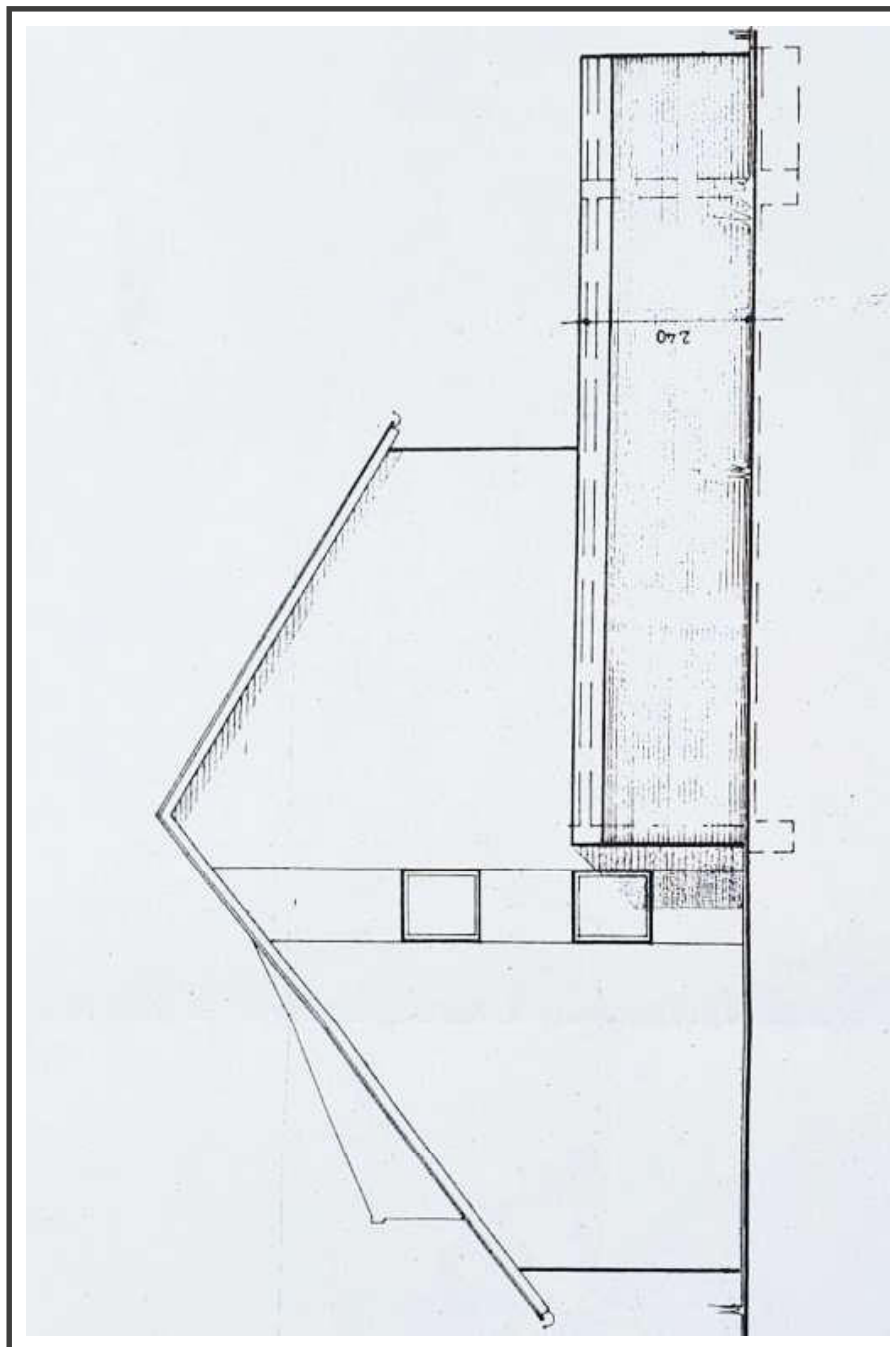
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

ANSICHT GARTEN



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

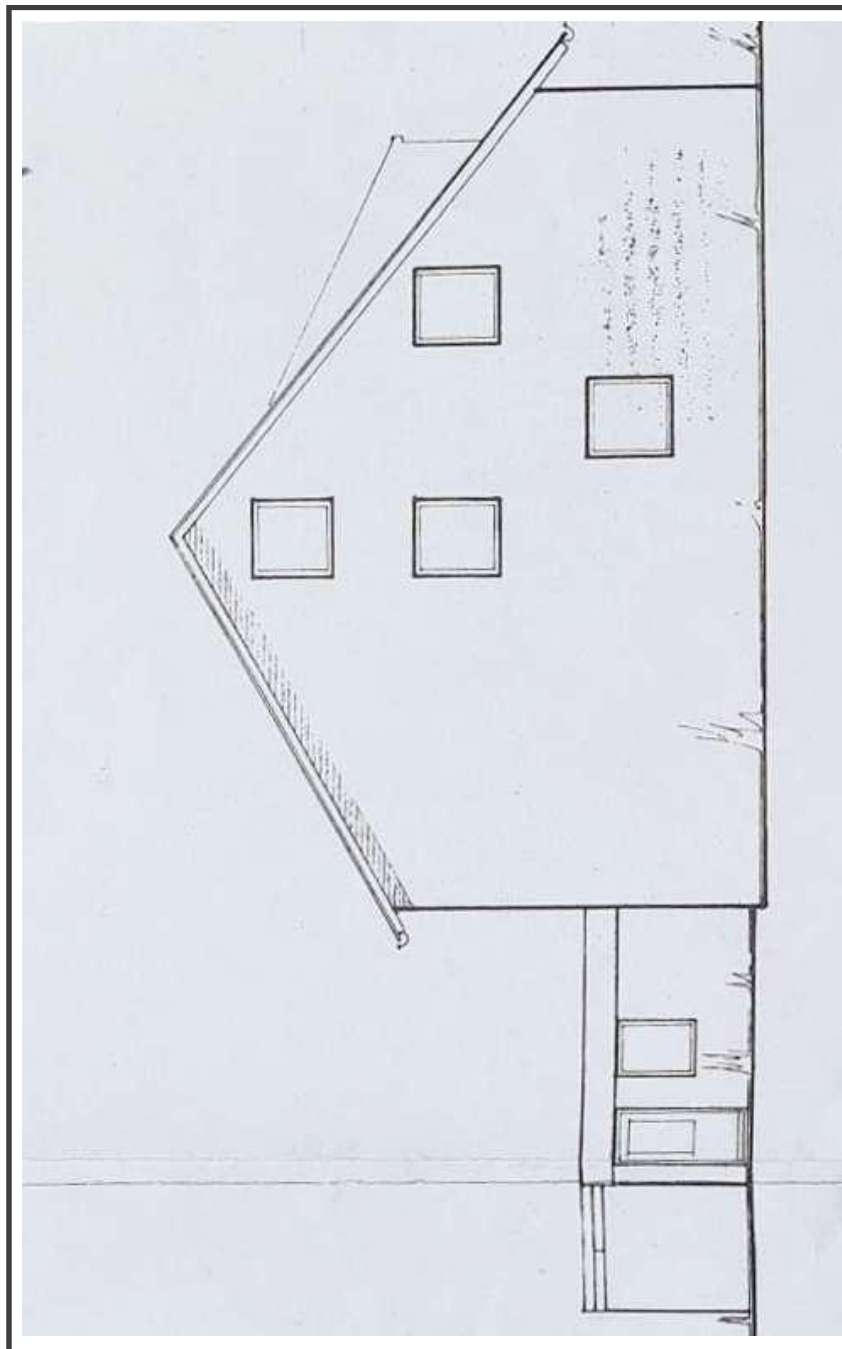
OSTANSICHT



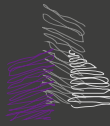
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

/

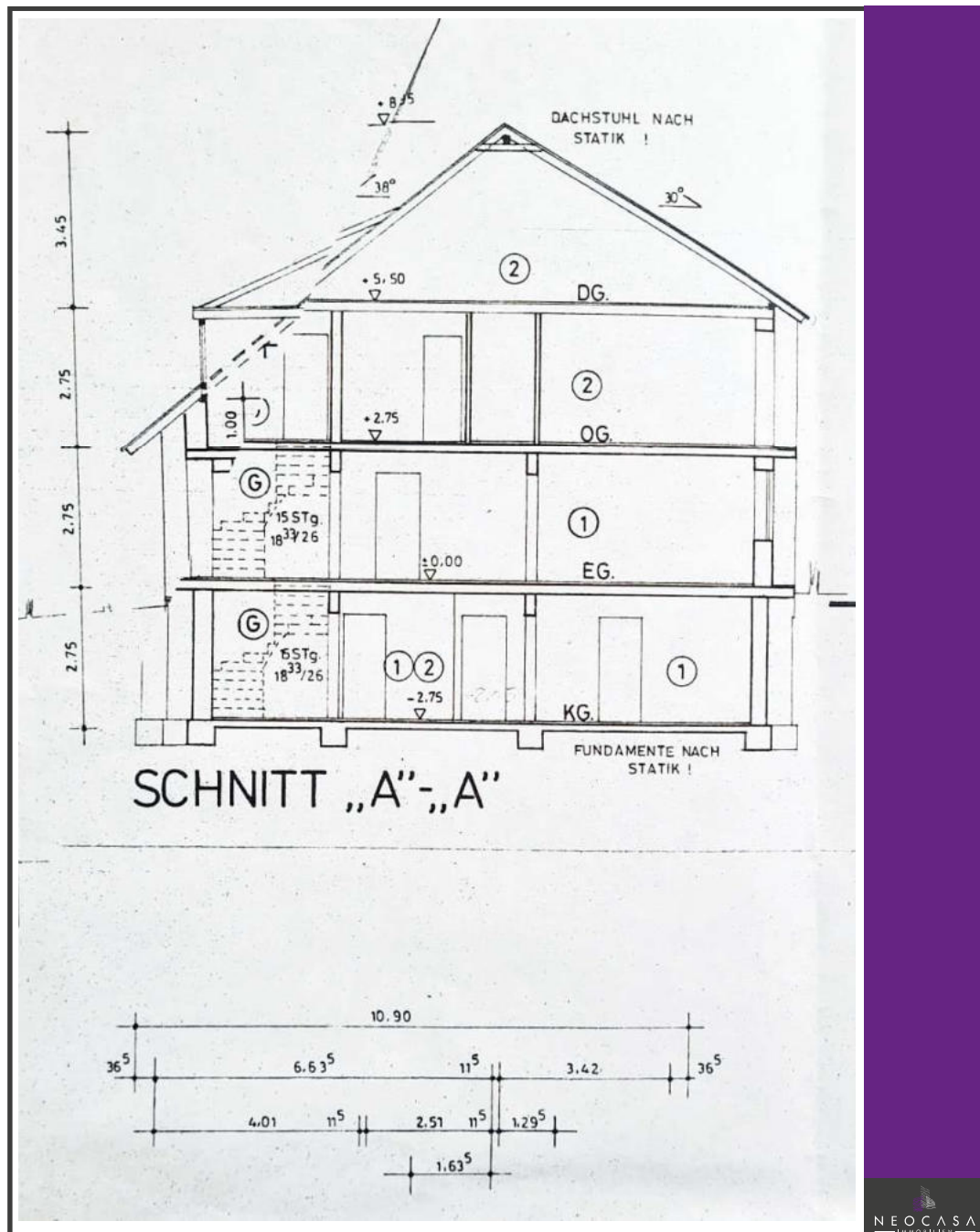
WESTANSICHT



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



SCHNITT A-A



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

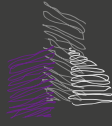
Der Maklervertrag mit Neocasa Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte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

