

■ PROVISIONSFREI:
EIGENNUTZUNG ODER KAPITALANLAGE...
HELLE & MODERNE 3-ZI-WOHNUNG
IN MG-WICKRATH



■ **EXPOSÉ**
89NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Wohnfläche	ca. 85m ²
Nutzfläche	ca. 12m ²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41189 Mönchengladbach
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	sehr gepflegt
Anzahl Zimmer	3, Küche, Dielen, Bad, Gäste-WC, Kellerraum
Keller	ja
Loggia	ja
Garage	ja
Derzeitige Wohnsituation	vermietet
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas E
Energieausweis	verbrauchssorientierter Ausweis
Endenergieverbrauch des Gebäudes	71,4 kWh/(m ² x a)
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1997
Baujahr Heizungsanlage	2019
Käuferprovision	nein
Kaufpreis	239.000,00 EUR

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese wirklich helle und moderne Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1997 erbauten, sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos der großzügige, zur Diele hin mit einer grossen Glasfront getrennten, grosse, offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia: hier fühlen Sie sich direkt wohl! An sonnigen Tagen sorgt die Loggia für Schatten und kühlt die Wohnung dadurch runter, was insbesondere an heißen Tagen von Vorteil ist. Die Wohnung verfügt über drei großzügig geschnittene Zimmer, eine helle Küche, einer geräumige Diele sowie einem modernen Badezimmer mit Dusche und Glasabtrennung sowie einem separaten Gäste-WC. Der grosszügige, lichtdurchflutete Wohn- Essbereich vermittelt Wärme und Gemütlichkeit und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Keramikfliesen ausgestattet. Im Haus ist ein Aufzug der Marke "Schindler" verbaut, welchen besonders älteren Leuten zusagen dürfte. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum sowie eine separate Garage. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden. Nicht zuletzt bedingt durch seine optimale Anbindung an die Autobahnen A61 und A46 eignet sich die Wohnung besonders für Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser tollen Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.



Die Immobilie ist wie folgt ausgestattet:

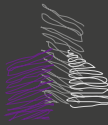
- Wohnfläche ca. 85m²
- helles Treppenhaus mit hochwertigem Granitboden
- Aufzug Marke Schindler
- Rolläden an allen Fenstern
- überdachter Balkon
- Freisprechanlage
- im Wohnzimmer gesamte Wand in Fassadenverkleidung/Steinoptik
- im Schlafzimmer Wand mit hochwertiger Holzpaneele ausgestattet
- Fussbodenheizung
- separater Vollkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Wasch-/Trockenraum
- eigener Kellerraum
- Trennung Diele zum Wohnzimmer mit Glasfront und Glastüre
- doppelisoverglaste Fenster
- Bad mit separater Dusche und Wanne
- separates Gäste-WC
- Gas-Niederbrennwert-Heizungsanlage aus 2019
- hochwertige Feinsteinzeugfliesenböden in der gesamten Wohnung
- Garage unmittelbar hinter dem Haus, direkt über den Keller erreichbar
- Edelstahl VA-Mülltonnenbox
- es wurden ständig Renovierungsarbeiten durchgeführt



LAGEBESCHREIBUNG

Die Stadt Mönchengladbach liegt am linken Niederrhein und besitzt eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur mit vier Bundesautobahnen, zwei Hauptbahnhöfen, einem eigenen Flughafen, sowie der Nähe zum Flughafen Düsseldorf. Mönchengladbach hat zurzeit eine Einwohnerzahl von rund 258.000 Einwohnern. Die Stadt gliedert sich in 4 Stadtbezirke und 44 Stadtteile. Gemeinsame Grenzen besitzt die Stadt Mönchengladbach mit dem Kreis Viersen und dem Kreis Neuss. Von einem ehemals nahezu durch die Textilindustrie geprägten Standort hat sich Mönchengladbach in den letzten drei Jahrzehnten zu einem Standort mit einem ausgewogenen Branchenmix entwickelt. Das Objekt befindet sich im westlichen Teil von Wickrath, unweit des Mennrather Waldes. Die Wohnung liegt infrastrukturell optimal angebunden: So ist sowohl die Autobahnauffahrt zur A61 in 2 Minuten mit dem PKW, der Bahnhof von Wickrath 10 Minuten zu Fuss und alle Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie Ärzte, Schulen und Kitas ebenfalls schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus. Wickrath ist über seine Grenzen hinaus bekannt für das Schloss Wickrath mit seiner Parkanlage. Der Ort Wickrath wird von der Autobahn A 61 tangiert. Es gibt insgesamt drei Autobahnanschlussstellen: MG-Wickrath (13), MG-Wickrathberg (14) und MG-Wanlo (16). Die Anschlussstelle Wickrath führt in den Ortskern und in das Gewerbegebiet MG-Wickrath. Im Südosten von Wickrath liegt das Autobahnkreuz Wanlo. Hier kreuzen sich die A 61 und die A 46. Der Busverkehr in Wickrath erfolgt durch die NEW mobil und aktiv Mönchengladbach. Die Linie 006 und der Schnellbus SB1 verbinden Wickrath mit Rheydt und dem Mönchengladbacher Stadtzentrum, Linie 006 bindet außerdem die im Süden Wickraths gelegenen Ortschaften Wickrathberg und Wanlo an das Wickrather Ortszentrum an. Die Linie 016 verkehrt von Wickrath-West mit den Dörfern Wickrathhahn, Beckrath, Herrath und Buchholz über Wickrath und Rheydt nach Korschenbroich. Mit der Linie 026 besteht eine Verbindung nach Odenkirchen bzw. Rheindahlen und Hardt. Der Bahnhof Wickrath an der Bahnstrecke Aachen–Mönchengladbach wird stündlich von der Rhein-Niers-Bahn zwischen Essen Hauptbahnhof und Aachen Hauptbahnhof bedient. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, Ärzte sowie Kitas und Schulen sind allesamt schnell zu Fuss bzw. mit dem PKW erreichbar.

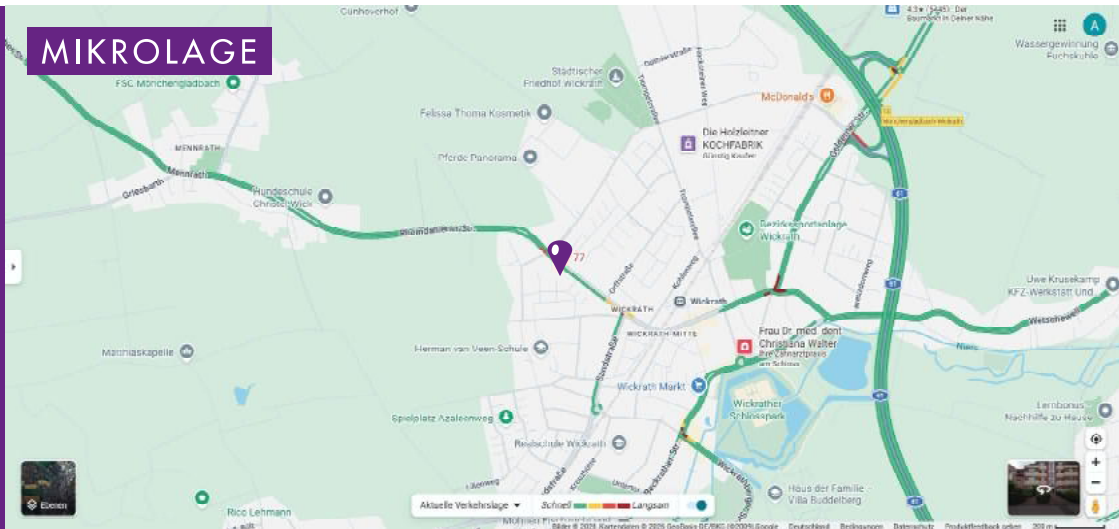




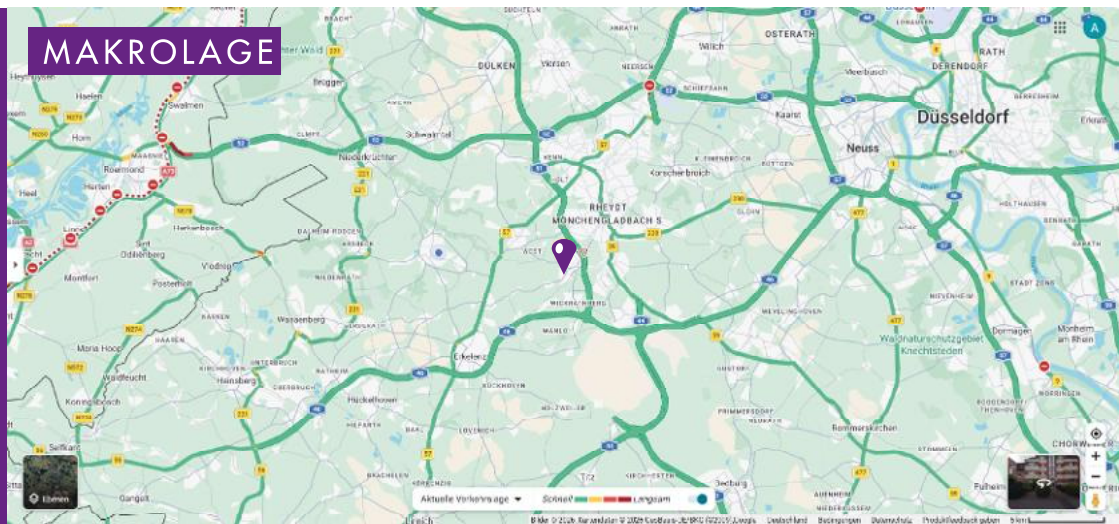
NEOCASA

— IMMOBILIEN —

MIKROLAGE



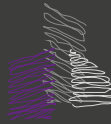
MAKROLAGE



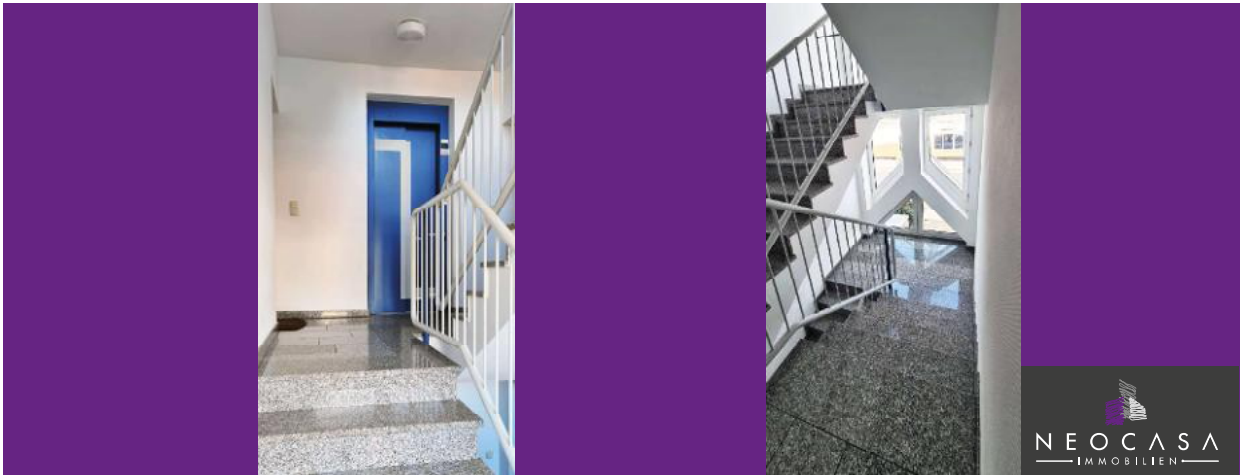
FOTONACHWEIS

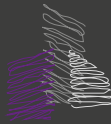






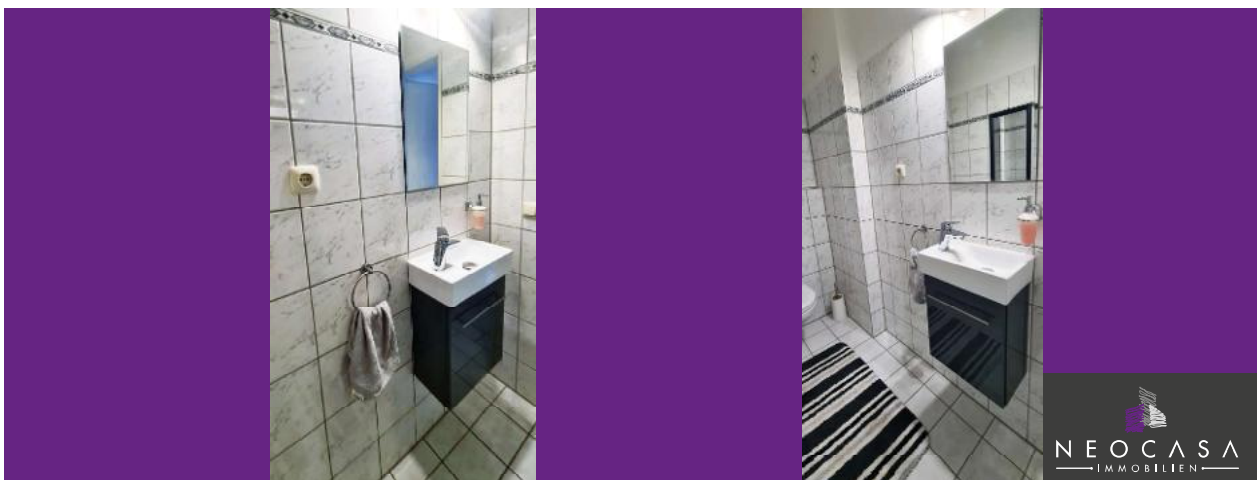
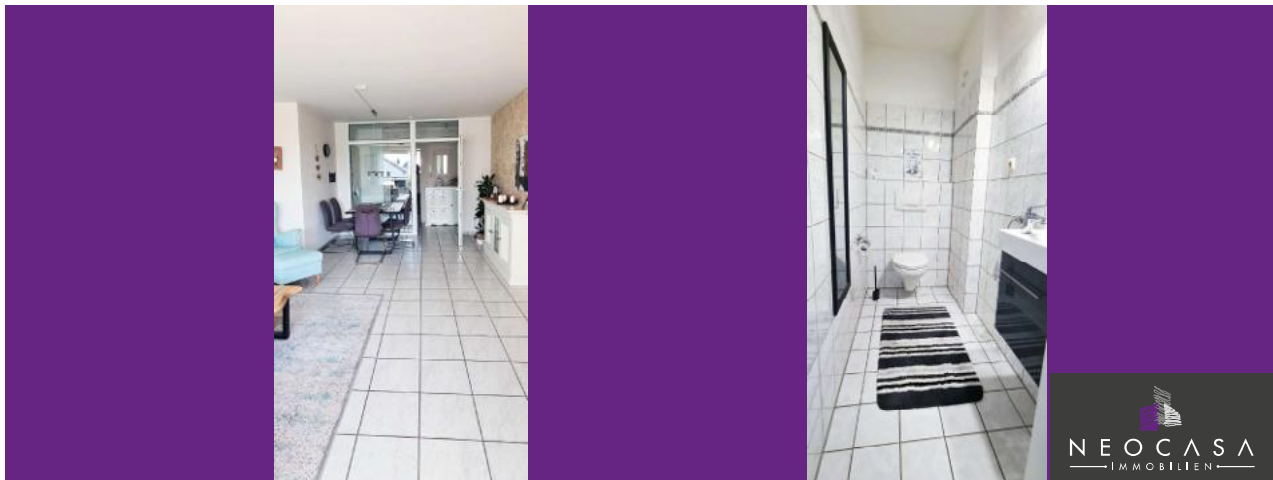
NEOCASA
— IMMOBILIEN —

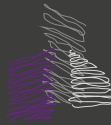




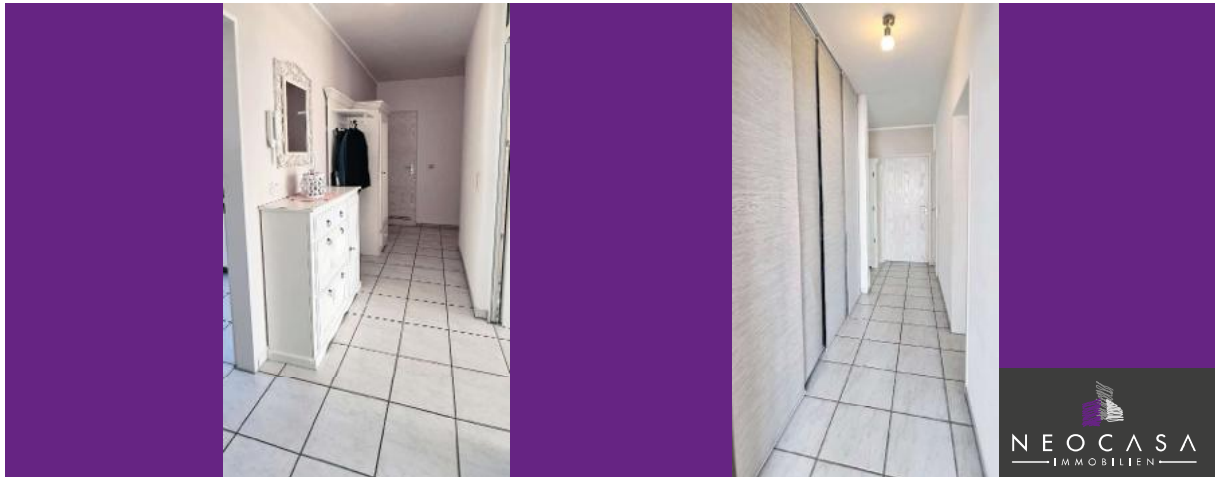
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



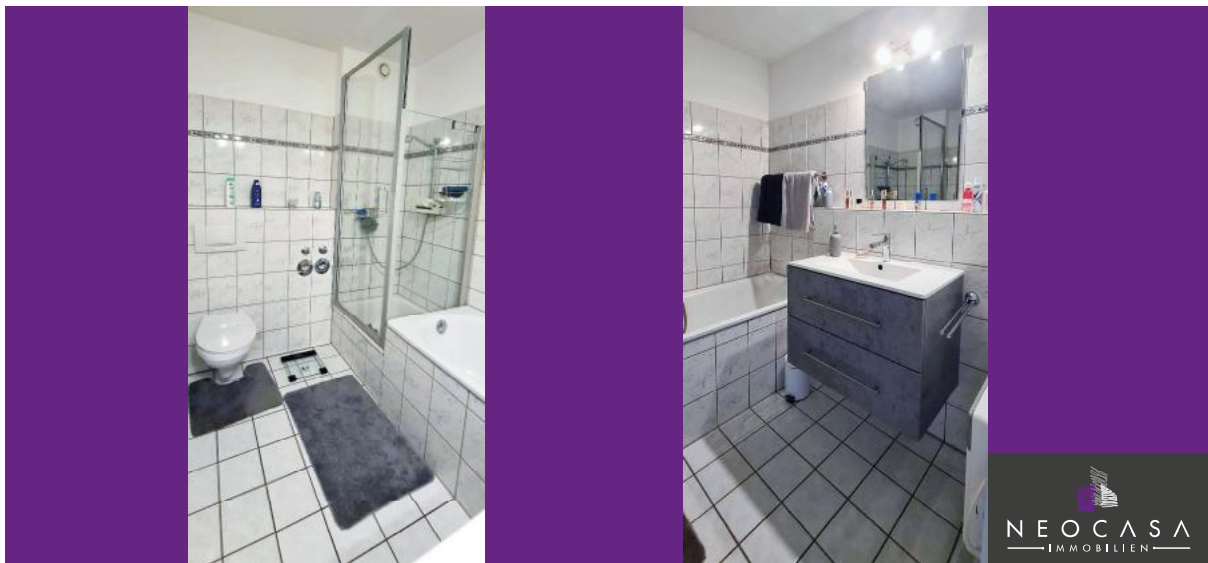




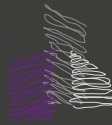
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —

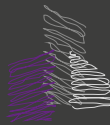


NEOCASA
— IMMOBILIEN —

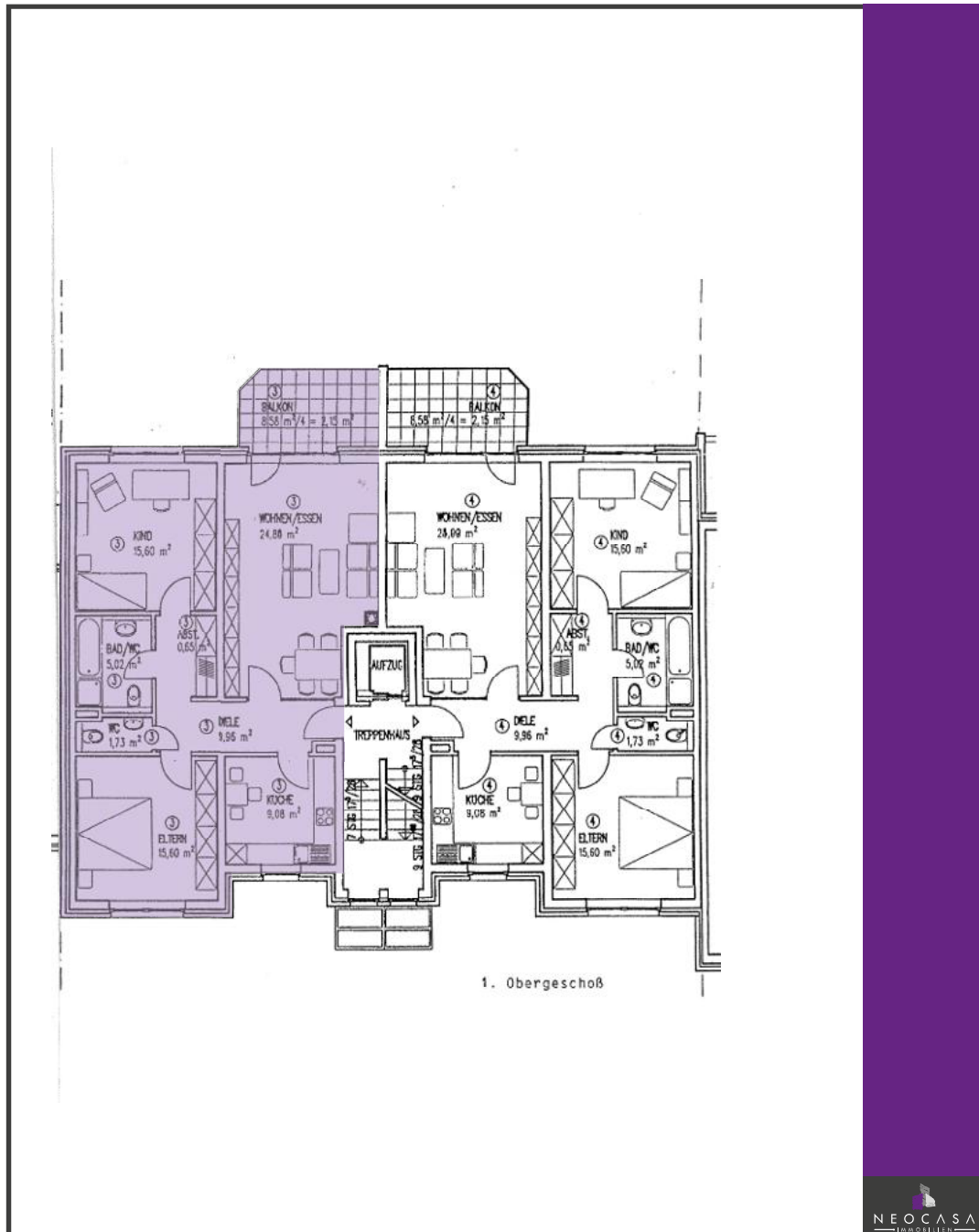








GR EG



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

GR DG



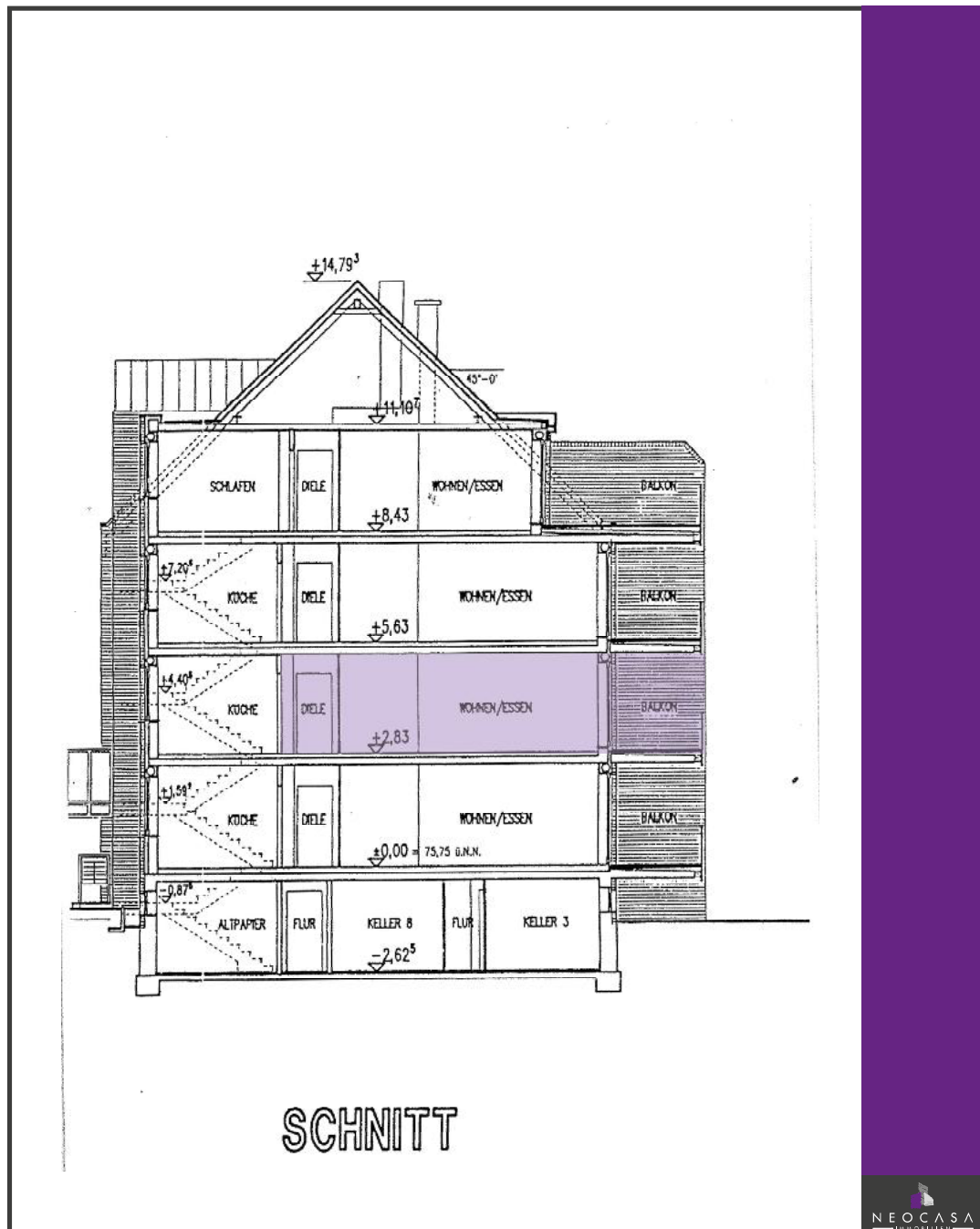
STRASSENANSICHT

GR KG



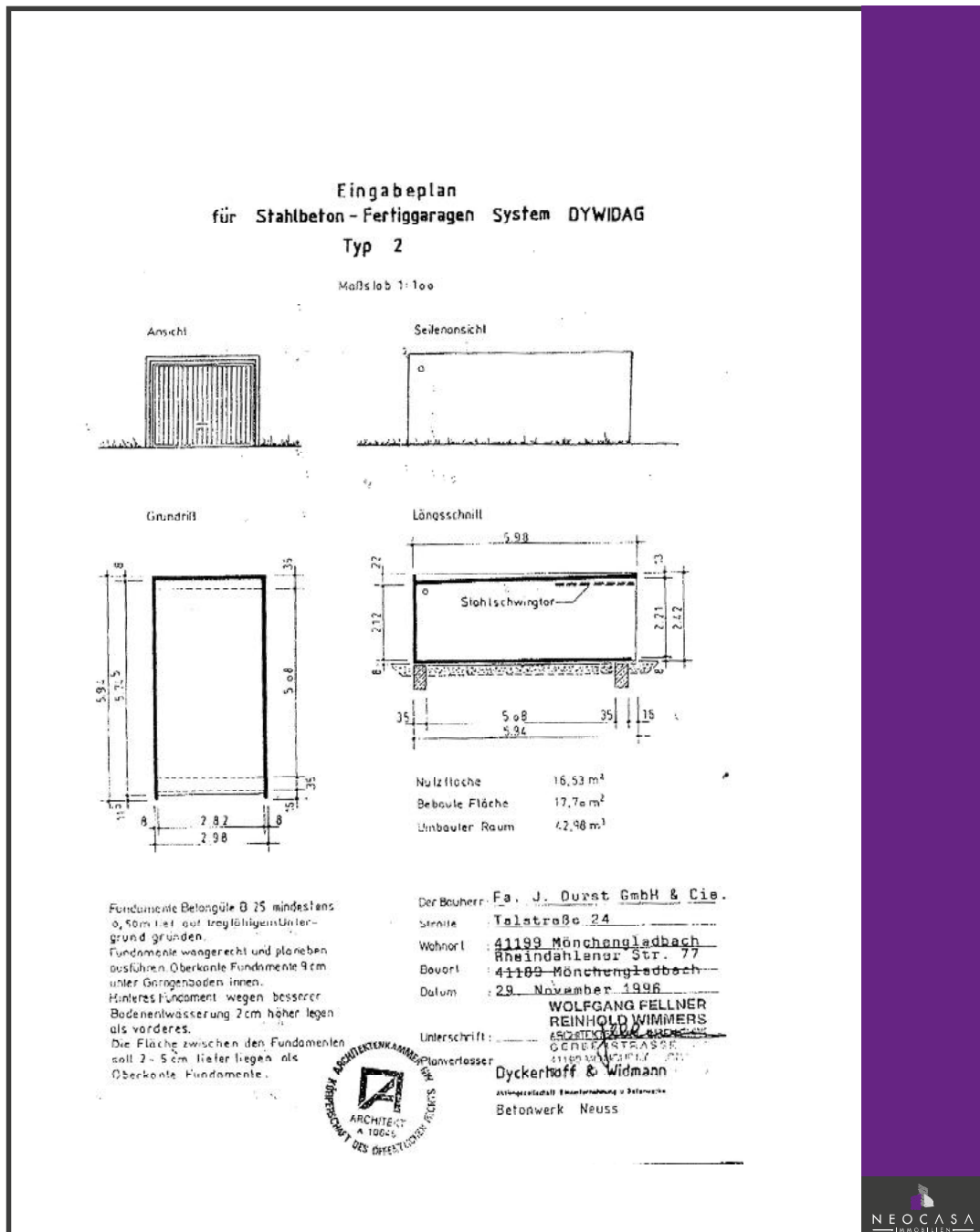
GARTENANSICHT

SCHNITT HAUS



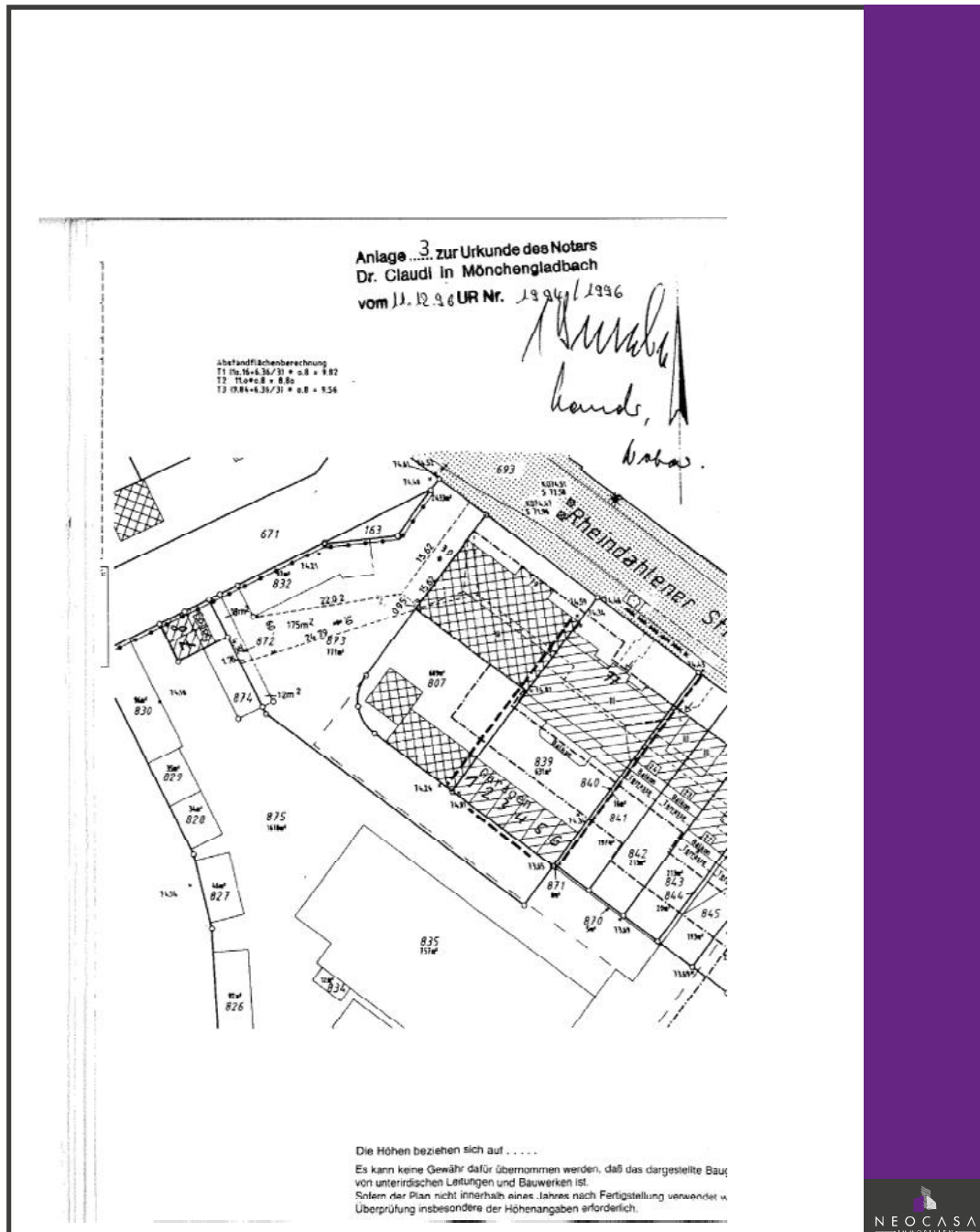
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

ANSICHT WEST



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

ANSICHT NORD



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 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.

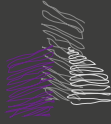
§ 10 Salvatorische Klausel

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. Eine Käufercourtage fällt nicht an.

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 —

