



NEOCASA
— IMMOBILIEN —

■ KERNSANIERTER BUNGALOW MIT
GROSSEM GRUNDSTÜCK IN
ZENTRALER LAGE VON WEGBERG



■ EXPOSÉ
35NC19

NEOCASA IMMOBILIEN E.K.
FELDSTRASSE 130
41239 MÖNCHENGLADBACH

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

ECKDATEN

| | |
|--|---|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Wohnfläche | 111m ² |
| Grundstücksgrosse | 560m ² |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Ort | 41844 Wegberg |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| Zustand | kernsaniert / vollrenoviert |
| Anzahl Zimmer | 3, Küche, Dielen, Bäder |
| Keller | ja |
| Garten | ja |
| Garage | ja |
| Derzeitige Wohnsituation | bewohnt |
| Heizungsart | zentrale Erdgasheizung |
| Wesentlicher Energieträger der Heizung | Erdgas E |
| Energieausweis | bedarfsorientierter Ausweis |
| Energieverbrauch | 126,7 kWh/(m ² *a) |
| Baujahr | 1959 / kernsaniert 2013/14 bzw. 2017/18 |
| 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.

OBJEKTbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus im Bungalowstil bietet Ihnen und Ihrer Familie ein charmantes Eigenheim: neben der Wohnfläche von 111m², ist das Haus noch teilunterkellert und bietet dem Erwerber neben dem im Haus integrierten Warmwintergarten noch eine geräumige Garage mit Stellflächen für Waschmaschinen und Trockner. Somit ergibt sich eine zusätzliche Nutzfläche von annähernd 60m². In den Jahren 2013/14 sowie 2017/18 wurde das ursprünglich im Jahr 1959 errichtete EFH komplett kernsaniert und technisch auf den neuesten Stand gebracht: So wurde in den Jahren 2013/14 das Dach erneuert und zusätzlich mit einer Wärmedämmung versehen, sämtliche Fenster und Türen, Strom- Wasserleitungen sowie Heizungsrohre erneuert. Die Aussenwände des Objektes wurde ebenfalls mit einer Wärmedämmung versehen sowie das Bad modernisiert. Hier ist besonders die barrierefreie, ebenerdige Duschkabine hervorzuheben. Ebenso wurden im Rahmen dieser Sanierung die kompletten Bodenbeläge und Decken sowie der Grundriss neu gestaltet. Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen gemütlichen und grosszügigen Wohn-/Essbereich (ca.40m²), der schön gestalteten Küche mit Lichteinfall über eine Lichtkuppel, dem Schlafzimmer mit begehbare Ankleide, Dielen, dem Badezimmer mit Dusche sowie dem Warmwintergarten. Der Teilkeller mit Garage sowie der nichtausgebaute Dachspeicher bietet ebenfalls noch zusätzlichen Stauraum. Highlight des Objektes sind neben dem gemütlichen Wohn-/Essbereich mit Heizkamin der Warmwintergarten mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Kurzum, ein Eigenheim in dem Wohlfühlen garantiert ist!



Das Haus ist wie folgt ausgestattet:

- zentrale Gasheizung aus 2017
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Parkett- / Fliesenböden
- Kunststoffenster mit Doppelisoverglasung aus 2013/14, elektrische Rolläden im ganzen Haus
- abgehängte Decken mit Lichtkuppeln
- hochwertiges Bad mit ebenerdiger Dusche und WC
- grosszügiger Garten mit Gartenhaus
- Heizkamin im Wohn-/Essbereich
- Keller
- Stellflächen für PKW vor dem Haus
- elektrisches Eingangstor zum Grundstück
- Strom-, Wasserleitungen sowie Heizungsrohre neu aus 2013/14
- Aussenwärmedämmung aus 2014
- Dacherneuerung/Dachdämmung aus 2013/14
- Schlafbereich mit begehbarem Ankleideschrank



LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt befindet sich in Wegberg, inmitten eines ruhigen, von altem Baumbestand umgebenen Wohngebiet. Dennoch befindet sich das Haus an einer verkehrsberuhigten Strasse in zentraler Lage von Wegberg. Die Stadt Wegberg mit ihren insgesamt 30.000 Einwohnern ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Heinsberg im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen und grenzt an die Niederlande. Wegberg liegt im internationalen Naturpark Maas-Schwalme-Netze. Wegen seiner vielen historischen Wassermühlen wird Wegberg auch „Die Stadt im Tal der Mühlen“ genannt und verfügt über einen ausserordentlich hohen Erlebnis- und Freizeitwert. So befindet sich die bekannte Tüschbroicher Mühle in unmittelbarer Nähe des Hauses und ist bequem zu Fuss zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Penny, Netto, sowie Bäckereien befinden sich allesamt in fußläufiger Entfernung in Wegberg. Aldi, Lidl und Edeka oder Rewe sind bequem in 3min mit dem PKW erreichbar.

Neben zahlreichen Kindergärten befinden sich noch folgende Bildungsstätten in Wegberg:

- Maximilian-Kolbe-Gymnasium Wegberg
- Edith-Stein-Realschule Wegberg
- Schule am Grenzlandring (Hauptschule)
- Gemeinschaftsgrundschule „Am Beeckbach“
- Kath. Grundschule Arsbeck
- Erich-Kästner-Grundschule Wegberg
- DPSG-Jugendbildungsstätte Haus Sankt Georg[40]
- Power Stage (private Musik- und Tanzschule im Kloster)

Wegberg hat Anschluss an die Autobahnen A52/A61 und A46 in die Ballungszentren Köln, Düsseldorf, Aachen und Mönchengladbach. Sowohl die Flughäfen Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln-Bonn als auch die regionalen und überregionalen Wirtschaftszentren sind über die Autobahnen A 46, A 44, A 57, A 61 schnell zu erreichen:

Mit einem Bahnhof ist die Bahnanbindung an die benachbarten Oberzentren gut ausgebaut, insbesondere zu den Städten Mönchengladbach und deren Weiterverbindung nach Köln, Aachen, Krefeld, Neuss und Düsseldorf.





NEOCASA
— IMMOBILIEN —

FOTONACHWEIS



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



NEOCASA

— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



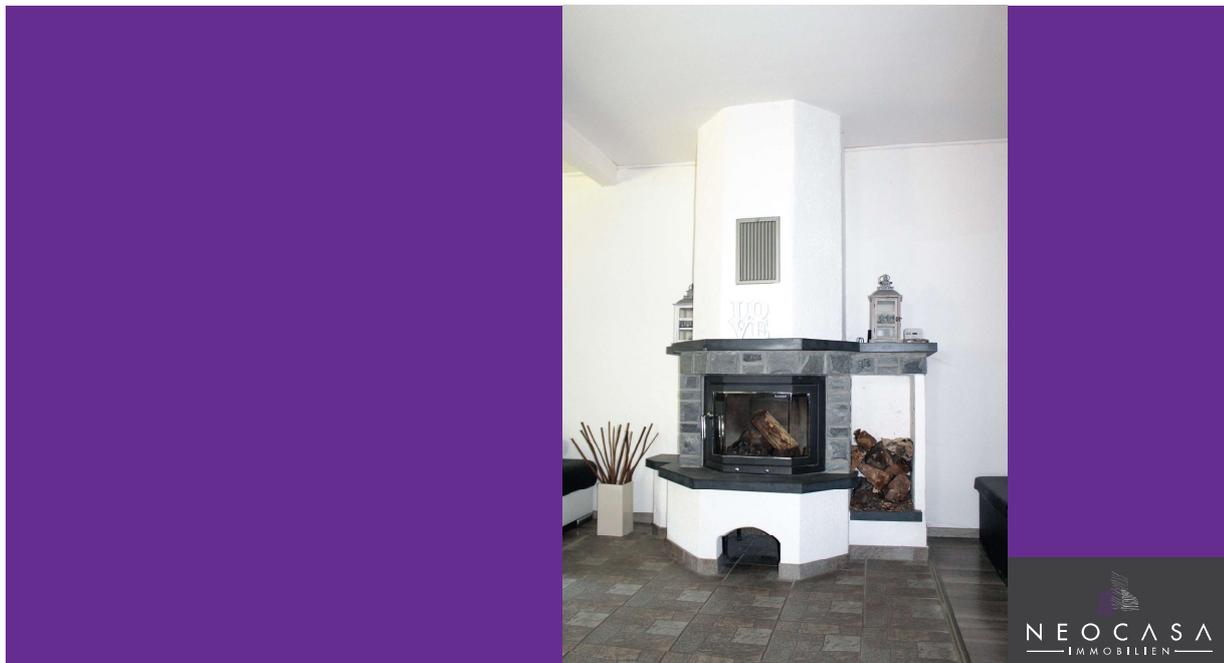
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



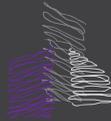
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —

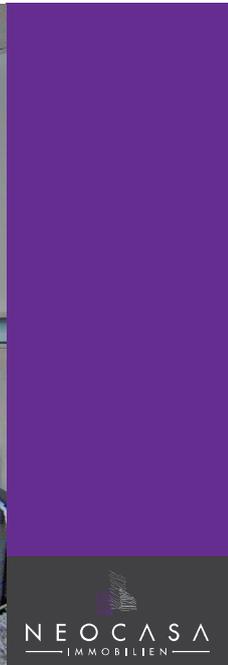


NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



NEOCASA

— IMMOBILIEN —

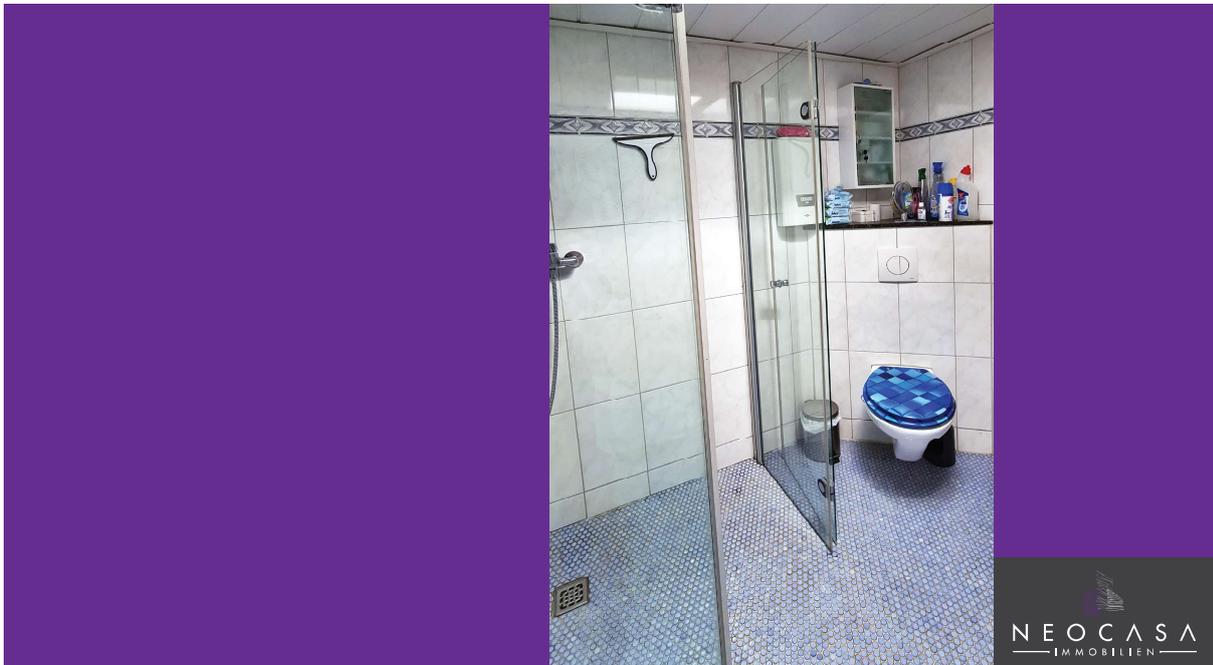


NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



NEOCASA

— IMMOBILIEN —



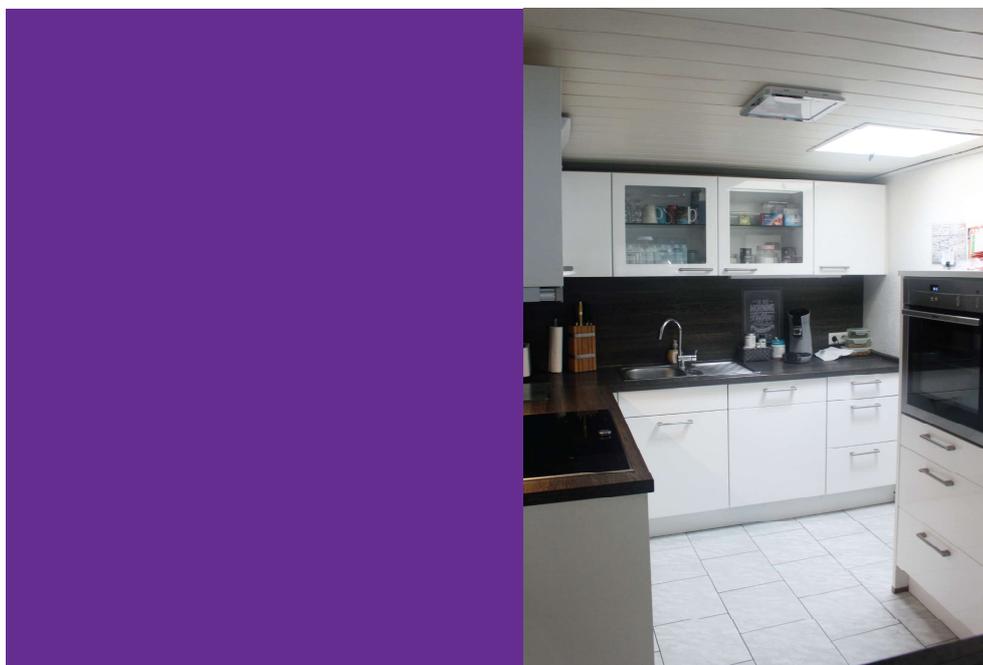
NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166,2568814 • F 02166,2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



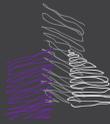
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org





GRUNDRISS KG



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



WF-/NF-BERECHNUNG

| Erdgeschoss | | | |
|--------------------|---|---------------------|----------------------------|
| Wohn-/Essz. | : | 7,20 x 5,50 | = 39,60m ² |
| Schlafz. | : | 3,65 x 4,50 | = 16,43m ² |
| Bad | : | 2,20 x 2,20 | = 4,84m ² |
| Küche | : | 2,35 x 3,50 | = 8,23m ² |
| Flur 1 | : | 2,50 x 3,35 | = 8,38m ² |
| Flur 2 | : | 1,20 x 3,60 | = 4,32m ² |
| Flur 3 | : | 2,30 x 2,70 | = 6,21m ² |
| Winterg. | : | 3,25 x 4,75 | = 15,44m ² |
| Terrasse | : | 5,50 x 5,50/4 (25%) | = 7,56m ² |
| Gesamt-WF | | | 111,01m² |

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 e.K., Feldstrasse 130, 41239 Mönchengladbach, info@neocasa.org, Tel: +49.2166.2568828, Fax: +49.2166.2568825, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax 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 e.K., Feldstrasse 130, 41239 Mönchengladbach, info@neocasa.org, Tel: +49.2166.2568814,
Fax: +49.2166.2568825

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 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 v ereinbart 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

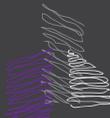
Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den 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 • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org