

NEOCASA
— IMMOBILIEN —

■ TOLLE TRAUMWOHNUNG:
WUNDERSCHÖNE 4-ZIMMER-WOHNUNG
IN RUHIGER & ZENTRALER LAGE VON MG-RHEYDT



■ EXPOSÉ
25NC19

NEOCASA IMMOBILIEN E.K.
FELDSTRASSE 130
41239 MÖNCHENGLADBACH

📞 02166.2568814
✉ info@neocasa.org
🌐 www.neocasa.org

ECKDATEN

Objektart	Obergeschosswohnung in einem 6-FH
Etagenanzahl	3
Anzahl Parteien	6
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41236 Mönchengladbach
Verfügbar ab	sofort
Zustand	komplett renoviert
Wohnfläche	ca. 90m ²
Anzahl Zimmer	4, Küche, Diele, Bad, Loggia, Kellerraum
Keller	ja
Balkon	ja
Derzeitige Wohnsituation	leerstehend
Heizungsart	zentrale Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Gas
Energieausweis	verbrauchsorientierter Ausweis
Energieverbrauch	130,0 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1968
Hausgeld gesamt	337,00€
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis*	249.000,00 EUR

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

OBJEKTbeschreibung

Diese tolle, im Jahre 2020 komplett renovierte Wohnung, im Mönchengladbacher Stadtviertel Heyden gelegen, besticht durch ihre schöne & helle Raumaufteilung und ihr ruhige jedoch zentrale Stadtlage. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Über ein gepflegtes, überdachtes Eingangsportal gelangen Sie in das helle Treppenhaus. Im Untergeschoss befindet sich ein abschließbarer Kellerraum für jede separate Wohnung, eine Waschküche sowie Trockenraum, ein Heizungsraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller inkl. Abstellfläche für Kinderwagen. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges, helles Wohnzimmer mit Ausgang auf den grosszügig angelegten Balkon entlang der gesamten Wohnungsseite. Insgesamt verfügt die Wohnung über 4 Zimmer sowie der Küche, einem Abstellraum, einem modernen Badezimmer mit Dusche sowie einem separaten Gäste-WC. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. ca. 90m². Die meisten Räume sind mit neuem, hochwertigem Mosaikparkett ausgestattet. Bad und Gäste-WC sind ebenfalls komplett neu renoviert. Bei den aus dem Jahre 2020 erneuerten Fenstern handelt es sich um doppelisoliertverglaste, weisse PVC-Rahmenfenster. Ebenfalls wurden im Rahmen der Komplettsanierung 2020 alle Rohre ausgetauscht. Die Trennwand zwischen dem Wohnzimmer und dem 2. Kinderzimmer ist in Holzständerbauweise errichtet worden und kann bei Bedarf wieder problemlos rausgenommen bzw. rückgebaut werden. Das Dach ist im Jahre 2019 komplett erneuert worden. Insgesamt eine tolle Wohnung, welche sich sowohl als Kapitalanlage als auch als Selbstnutzung für Alleinstehende, Paare oder auch Familien mit zwei Kindern bestens eignet.



Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

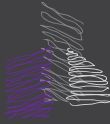
- Komplettrenovierung in 2020
- neues Dach aus 2019
- zentrale Öl-Heizung
- Böden mit hochwertigem Mosaikparkett-, Laminat bzw. Fliesen ausgestattet
- hochwertiges Mosaikparkett komplett neu abgeschliffen und versiegelt
- grosses Badezimmer mit Dusche, hochwertige Armaturen von Grohe
- separates Gäste-WC
- doppelisoliertverglaste Fenster aus 2020
- separater Abstellraum
- grosszügiger Balkon mit Markise zur Gartenseite hin ausgerichtet
- Kellerraum, Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller
- TV-Anschluss über Kabel
- Gegenfernsprechanlage
- Warmwasser über Durchlauferhitzer



LAGEBESCHREIBUNG

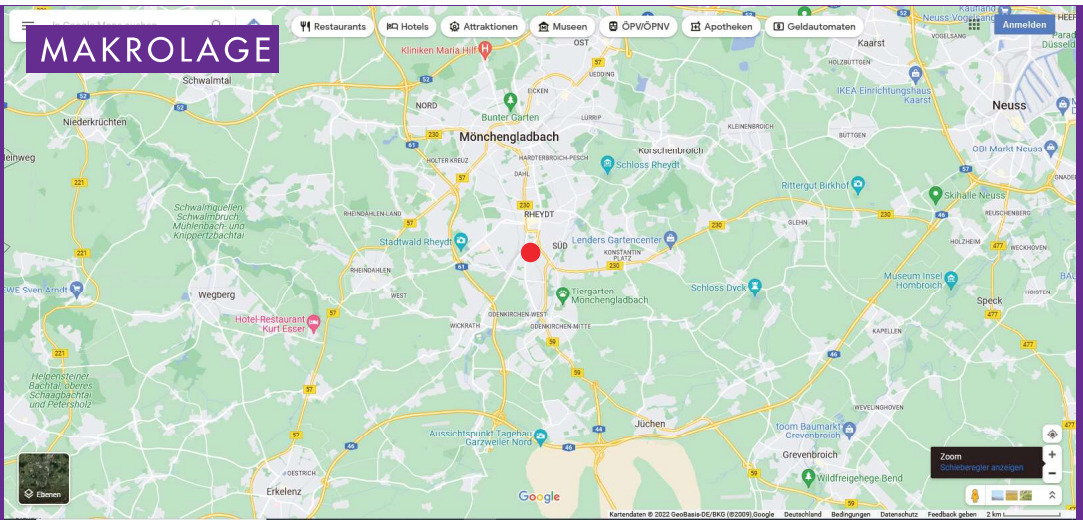
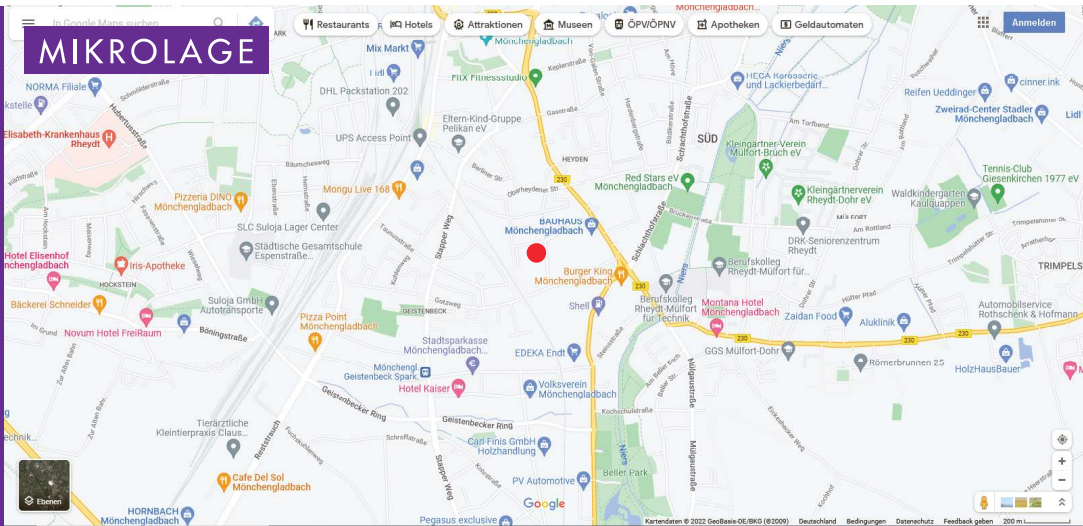
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentraler Lage im Stadtviertel Heyden in Mönchengladbach-Rheydt. Die Rheydter City befindet sich in unmittelbarer Nähe und die Mönchengladbacher Innenstadt liegt nur rund 4km entfernt. In Rheydt profitieren Ihre Anwohner von einer familienfreundlichen Umgebung und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten in der Nähe. Supermärkte, Banken, Apotheken sowie gastronomische Einrichtungen und Dienstleister lassen sich unkompliziert zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichen. Ein ausgeprägtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln schafft zahlreiche innerstädtische Verbindungen. Die exzellente Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz zählt zu den größten Standortvorteilen Mönchengladbachs. Ein dichtes Autobahnnetz mit den Bundesautobahnen A 52 (Düsseldorf-Ruhrgebiet), A 61 (Niederlande-Köln-Koblenz) und A 44 (Aachen- Belgien) umspannt die Stadt, Bus- und Bahnlinien gehen in alle Richtungen und die Flughäfen Düsseldorf Mönchengladbach, Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf und Köln/Bonn schaffen zusätzliche attraktive Verbindungen. Der Rheydter Hauptbahnhof ist weniger als einen Kilometer entfernt.





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 —

FOTONACHWEIS



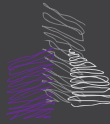
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



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 —



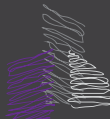
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



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

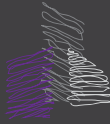


NEOCASA

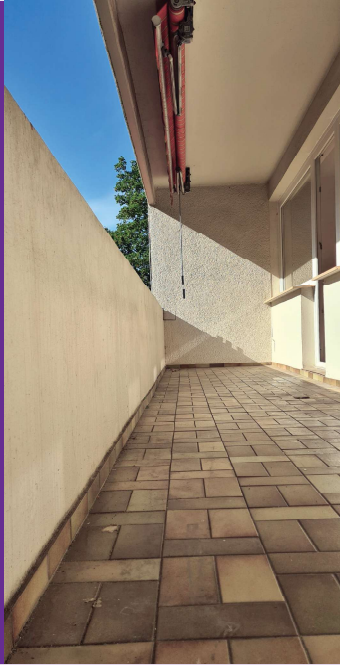
— IMMOBILIEN —



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 —



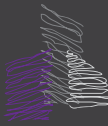
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



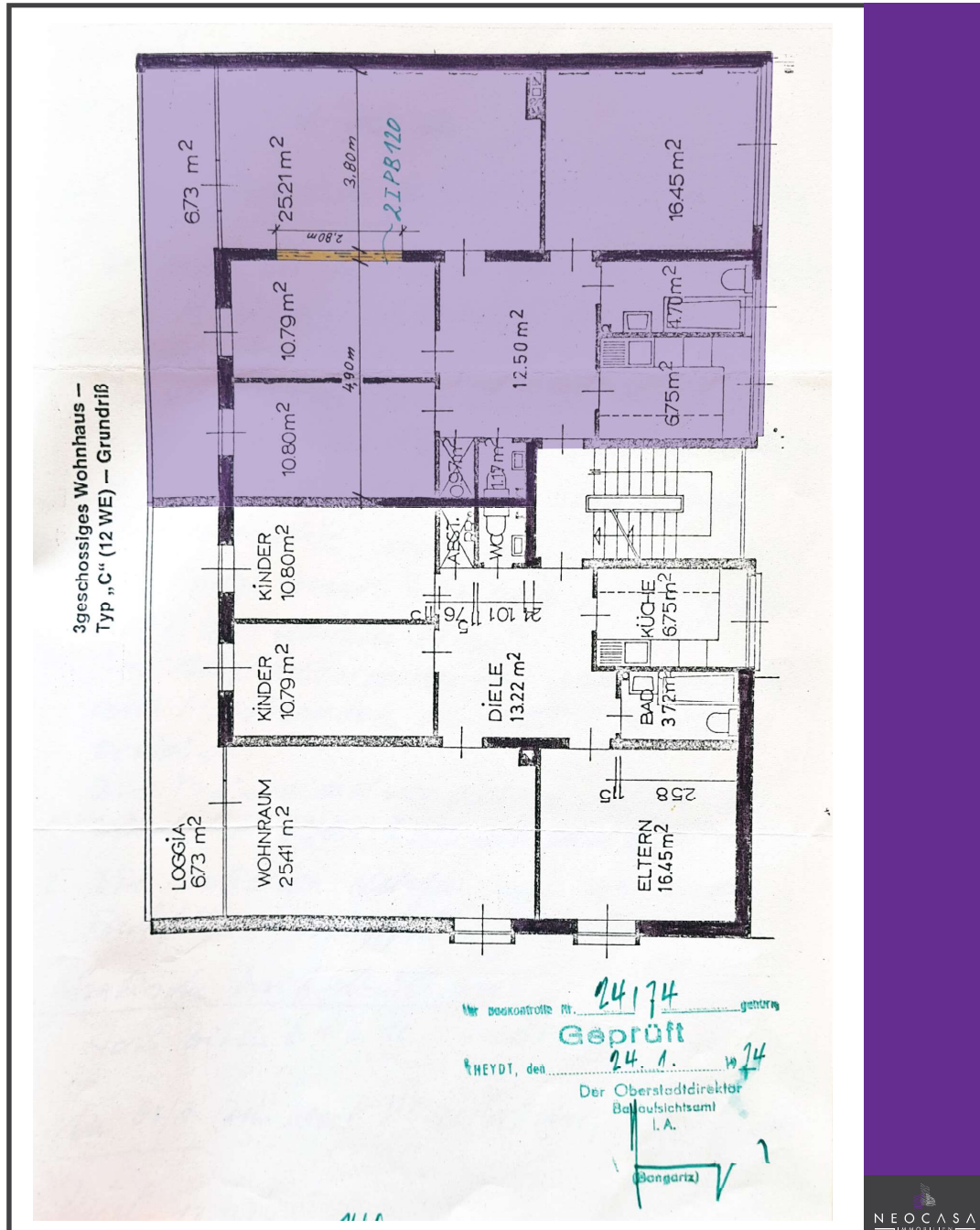
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



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

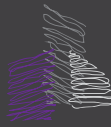


GRUNDRISS II.OG

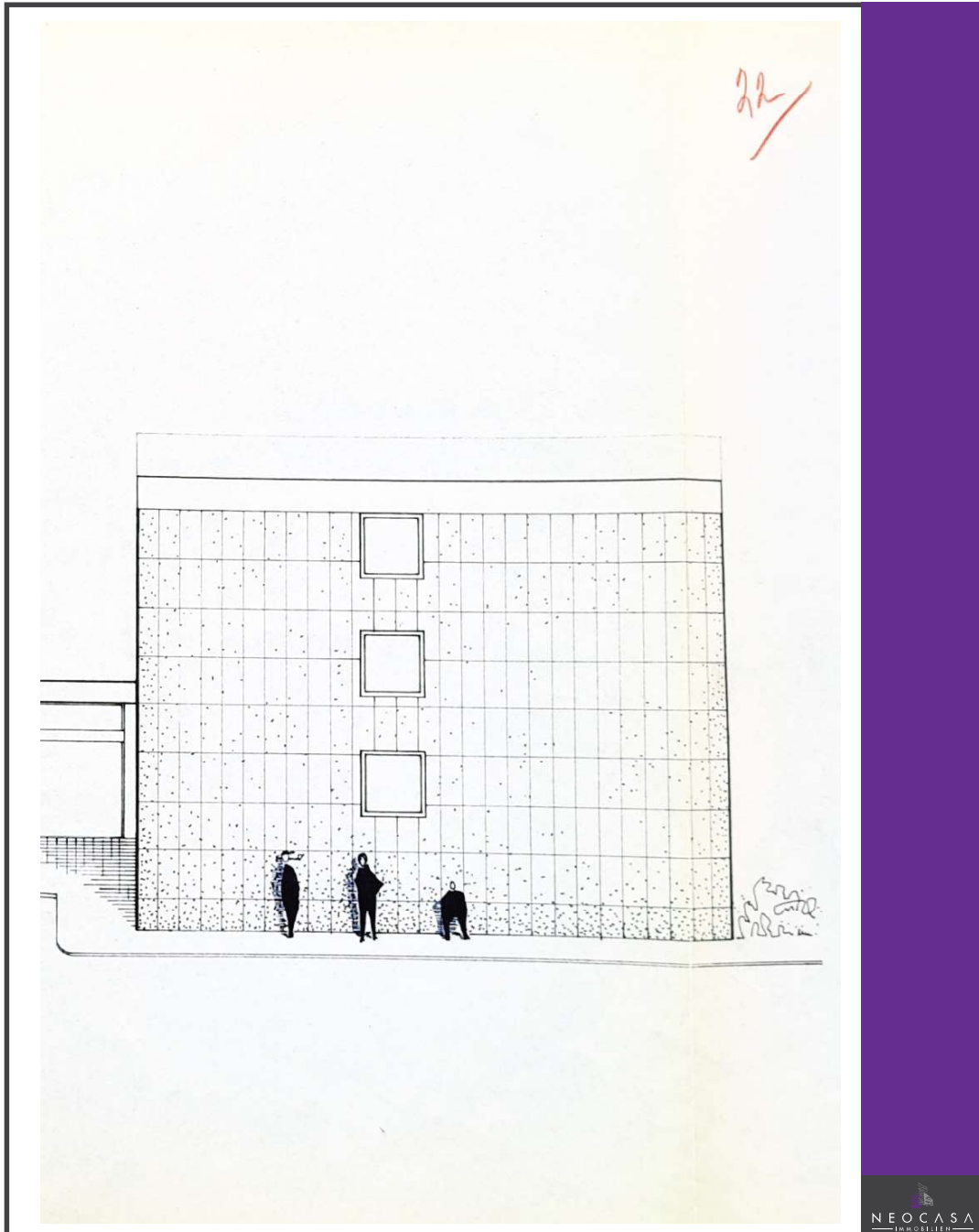


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





SCHNITT



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.

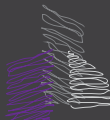
FOLGEN DES WIDERRUFS

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 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 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 Haftungsbeschränkung

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

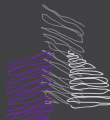
Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den 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 —

im Verbund der Service-Center Bovenschen & Fischer-Gruppe



BoFi
— FINANZ —
Finanzierungs- & Kreditvermittlung



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