

NEOCASA
— IMMOBILIEN —

■ CHARMANTES GESCHÄFTSHAUS ZUR
REIN GEWERBLICHEN NUTZUNG
IN MÖNCHENGLADBACH-GEISTENBECK



■ EXPOSÉ
39NC19

NEOCASA IMMOBILIEN E.K.
FELDSTRASSE 130
41239 MÖNCHENGLADBACH

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

ECKDATEN

Objektart	EFH
Wohnfläche	168m ²
Nutzflächen	ca. 60m ²
Grundstücksgrösse	294m ²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41199 Mönchengladbach
Verfügbar ab	sofort
Zustand	teilweise renovierungsbedürftig
Anzahl Zimmer	6, Küche, Diele, Bad, WC
Keller	ja
Garten	ja
Garage/Stellplatz	ja
Derzeitige Wohnsituation	leerstehend
Heizungsart	zentrale Ölheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Heizöl EL
Baujahr	1961
Käuferprovision	3,57%
Kaufpreis	239.000,00 EUR

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

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

OBJEKTDESCHEIBUNG

Hier bietet sich dem Erwerber eine interessante Kapitalanlage mit viel Potential: Dieses Objekt ist, nach Nutzung § 8 der Baunutzungsverordnung für NRW, in Zukunft nur rein gewerblich nutzbar, eine Wohn- oder Misch-Nutzung ist laut Bauordnungsamt nicht mehr möglich. Das Gebäude wurde bisher zwar als Betriebsleiterwohnung für ein Gewerbe genutzt, das auf dem Nachbargrundstück betrieben wurde. Da dieses Gewerbegrundstück aber zwischenzeitlich einen neuen Eigentümer gefunden hat, ist diese Nutzungsart aufgrund einer Baulast nicht mehr möglich. Einer rein gewerblichen Nutzung, z.B. als Büro- oder Verwaltungsgebäude, steht jedoch nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin des Bauordnungsamtes nichts im Wege. Allerdings setzt dies vorher einen Antrag auf Nutzungsänderung voraus. Das einseitig angebaute EFH bestehend aus 6 Zimmern, Diele, Bad und WC, verfügt über eine Gesamtwohnfläche von knapp 170m² zzgl. Keller. Die Bodenbeläge im EG und OG bestehen aus hochwertigem Mosaikparkett und Fliesen. Im EG befinden sich Rolläden, teilweise elektrisch, die Gaubenfenster im OG sind ebenso wie die Kellertüre vergittert bzw. mit einer Stahltüre versehen. Hochwertige Holzvertäfelungen an den Decken im gesamten Haus ebenso wie doppelisoliertverglaste Fenster werten das Haus ebenso auf wie die überdachte Terrasse zur Gartenseite hin. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potential der sich in Mönchengladbach-Geistenbeck/Luisental befindlichen Immobilie bei einem Besichtigungstermin.



Das Objekt ist wie folgt ausgestattet:

- Gesamtwohnfläche ca. 170m²
- Ölheizung mit Warmwasserdurchlauferhitzer
- Mosaikparkett, Teppich- Fliesenböden
- Rolläden im EG
- Grundstücksgrösse ca. 300m²
- weiteres Ausbaupotenzial im DG
- Gartengrundstück ummauert
- Unterkellerung
- überdachte Terrasse mit Markise



LAGEBESCHREIBUNG

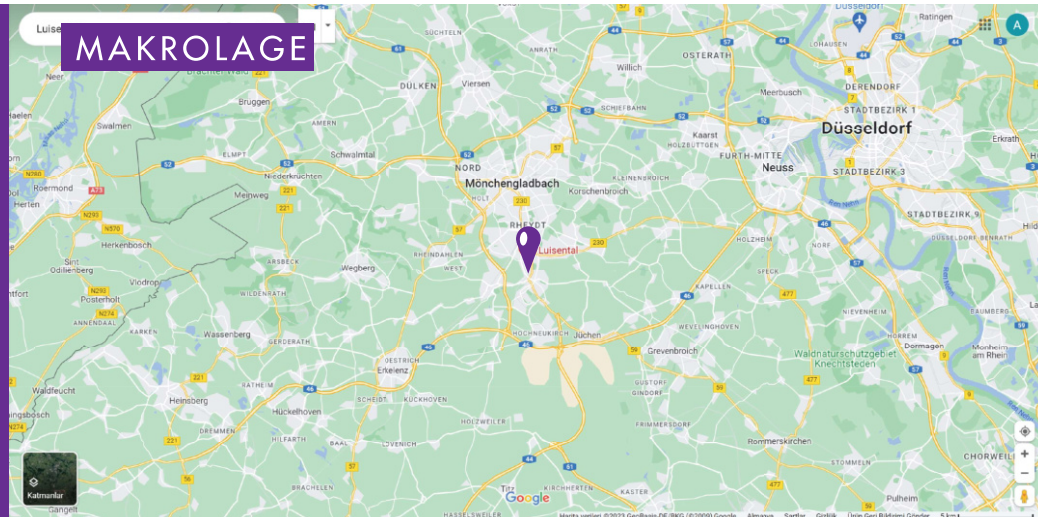
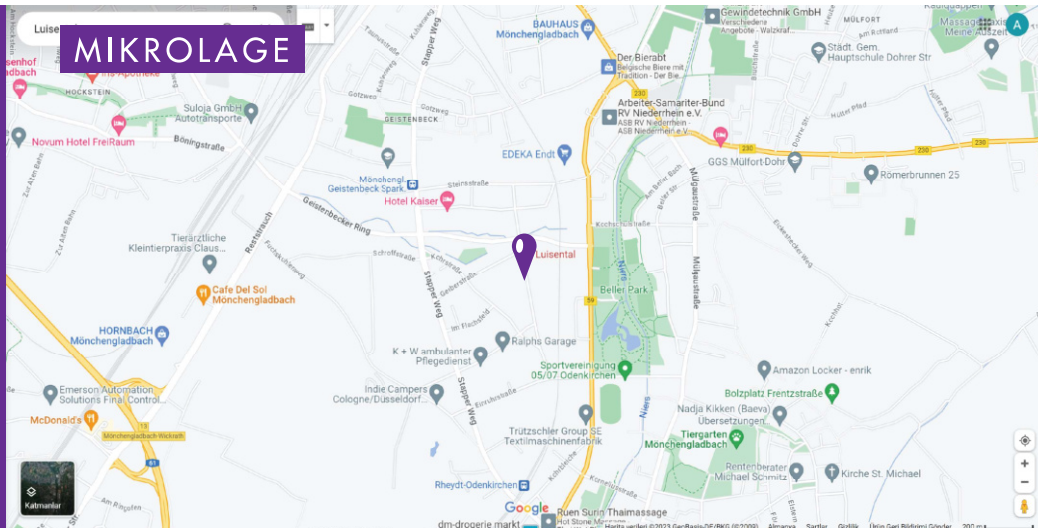
Der Makrostandort Mönchengladbach zeichnet sich durch eine positive Lagegunst und gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Die Wirtschaftsmetropole Düsseldorf mit ihrem internationalen Flughafen liegt nur etwa 30 km, Köln rd. 60 km und der größte europäische Binnenhafen Duisburg ca. 50 km entfernt. Die Nähe zu den Absatzmärkten an Rhein und Ruhr wird komplettiert durch die gute Anbindung und Erreichbarkeit der sogenannten ZARA-Häfen (Zeebrügge, Antwerpen, Rotterdam, Amsterdam) und damit wichtiger Beschaffungsmärkte. Im deutschlandweiten Vergleich belegt Mönchengladbach im HWWI/BerenbergStädteranking 2013 hinsichtlich der überregionalen Erreichbarkeit im kombinierten PKW-/Luftverkehr den 9. Platz unter den 30 größten deutschen Städten. Ursächlich hierfür ist die gute Anbindung der Stadt an das Autobahnnetz (A 52/A 61) sowie die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen. Mönchengladbach ist seit dem Jahr 2009 wieder an zwei IC- und ICE-Verbindungen in Richtung Berlin angeschlossen. Über Düsseldorf hat Mönchengladbach zudem Anschluss an das gesamte bundesdeutsche ICE-/ICNetz. Mit dem Bahnhof Düsseldorf ist Mönchengladbach über die Regionalbahn Aachen-Düsseldorf und eine S-Bahnlinie verbunden. Die Fahrzeit zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt nur 30 Minuten. Infrastrukturell ist Mönchengladbach gut erschlossen und von den Bundesautobahnen A61, A52, A46 und A44 umgeben, welche eine hervorragende Anbindung an die Ballungszentren Neuss, Düsseldorf, Krefeld, Aachen und die Niederlande bieten. Das Objekt liegt an der Strasse Luisental im Stadtbezirk Süd im Stadtteil Odenkirchen/Geistenbeck und befindet sich rechtlich gesehen in einem Industriegebiet. Der Stadtteil Odenkirchen gehört zum Stadtbezirk Süd und hat ca. 22.000 Einwohner. Er liegt in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A 44, A 46 und A 61 und ist über die beiden Anschlussstellen Mönchengladbach-Odenkirchen (ca. 5km) an der A 44 und Mönchengladbach-Wickrath (2,5km) an der A 61 bestens erreichbar.



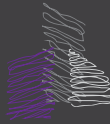


NEOCASA

— 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 DEUTDE33
US-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



NEOCASA
— IMMOBILIEN —

FOTONACHWEIS



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

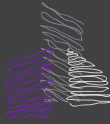


NEOCASA

— 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 —



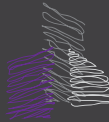
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



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

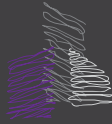


NEOCASA

— 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 —



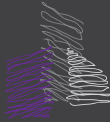
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



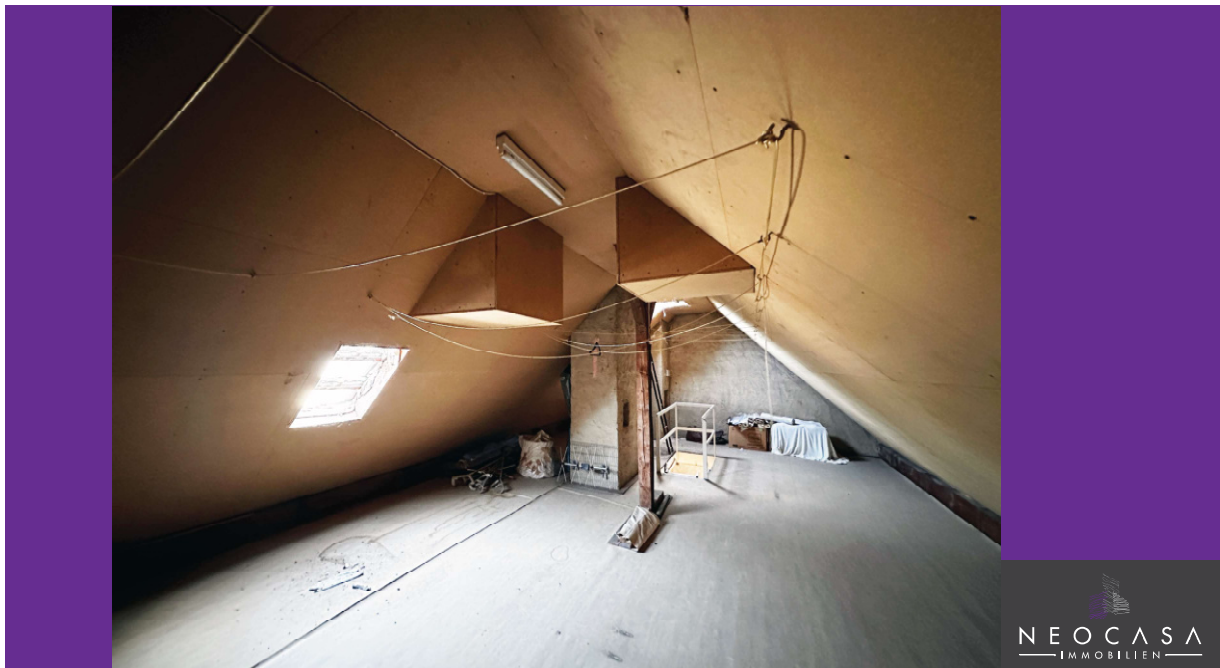
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



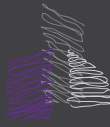
NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USI-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



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 —



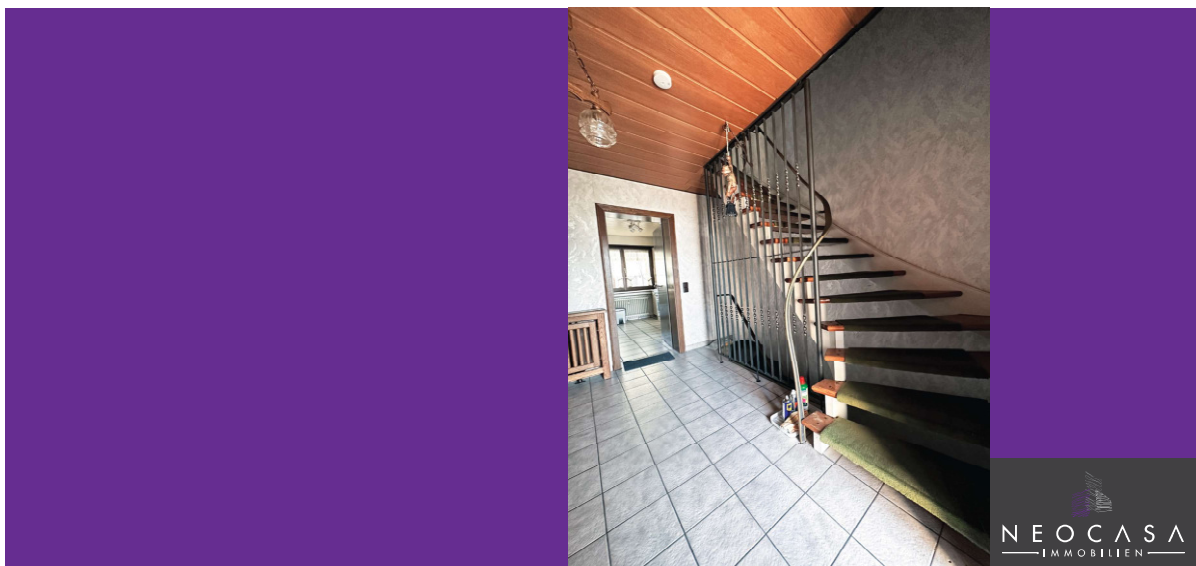
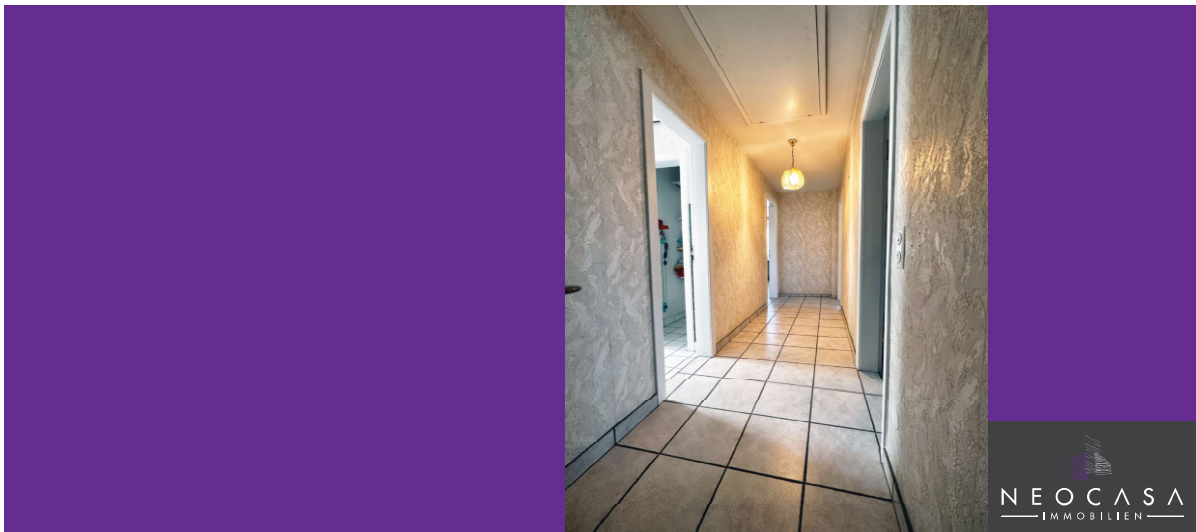
NEOCASA
— IMMOBILIEN —

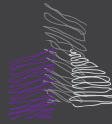


NEOCASA
— IMMOBILIEN —



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





NEOCASA

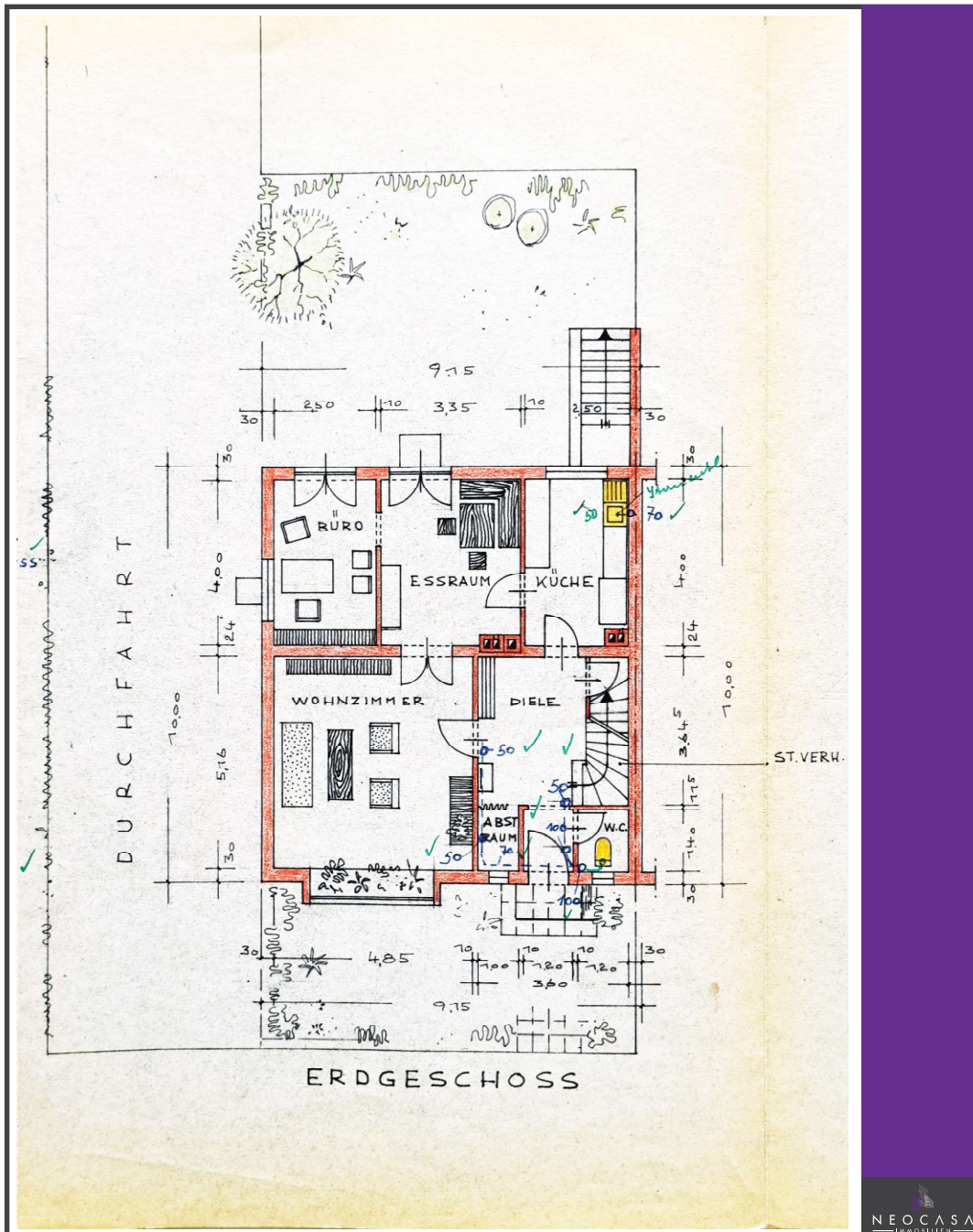
— IMMOBILIEN —



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

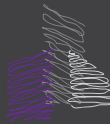


GRUNDRISS EG

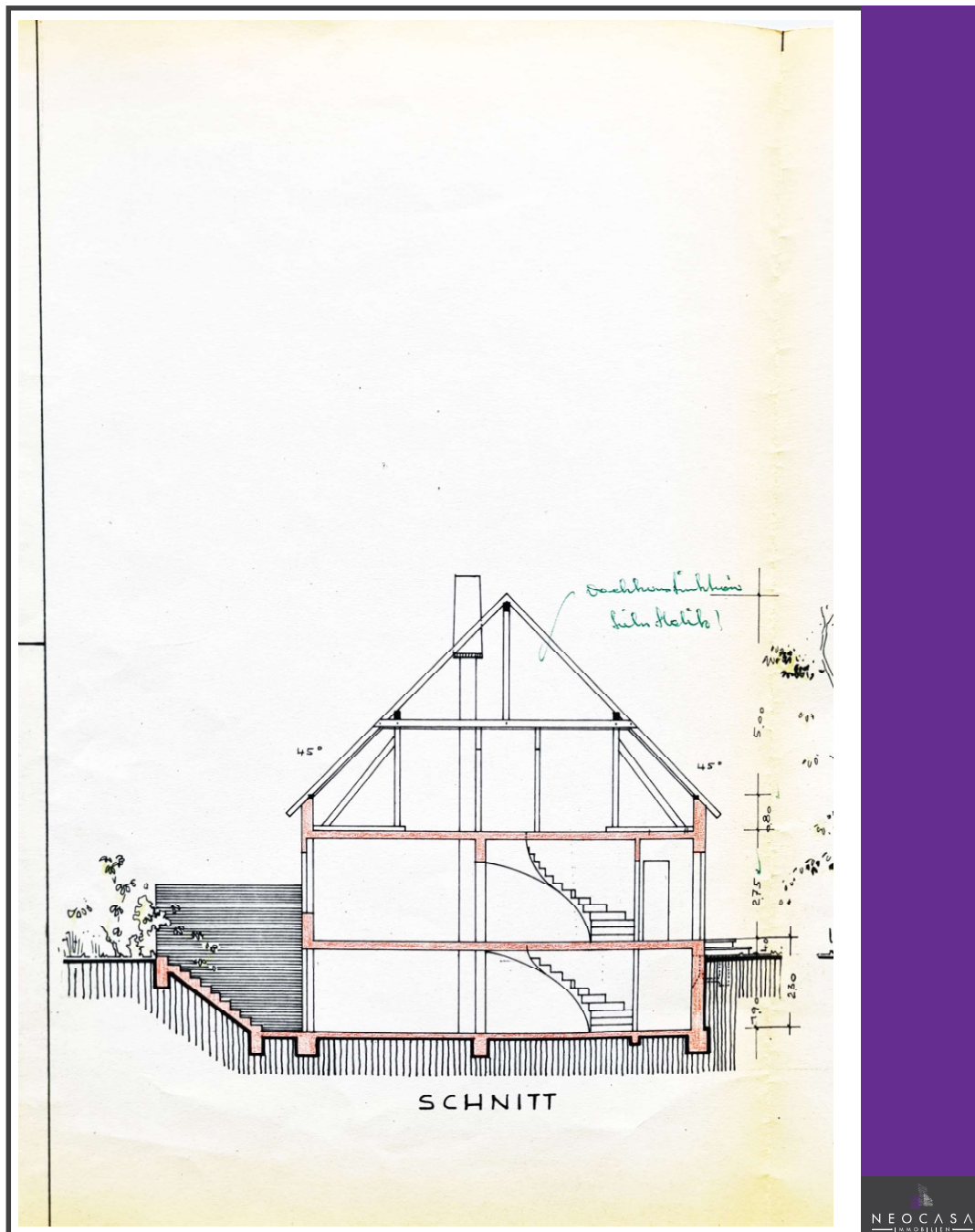


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



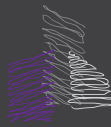


SCHNITT

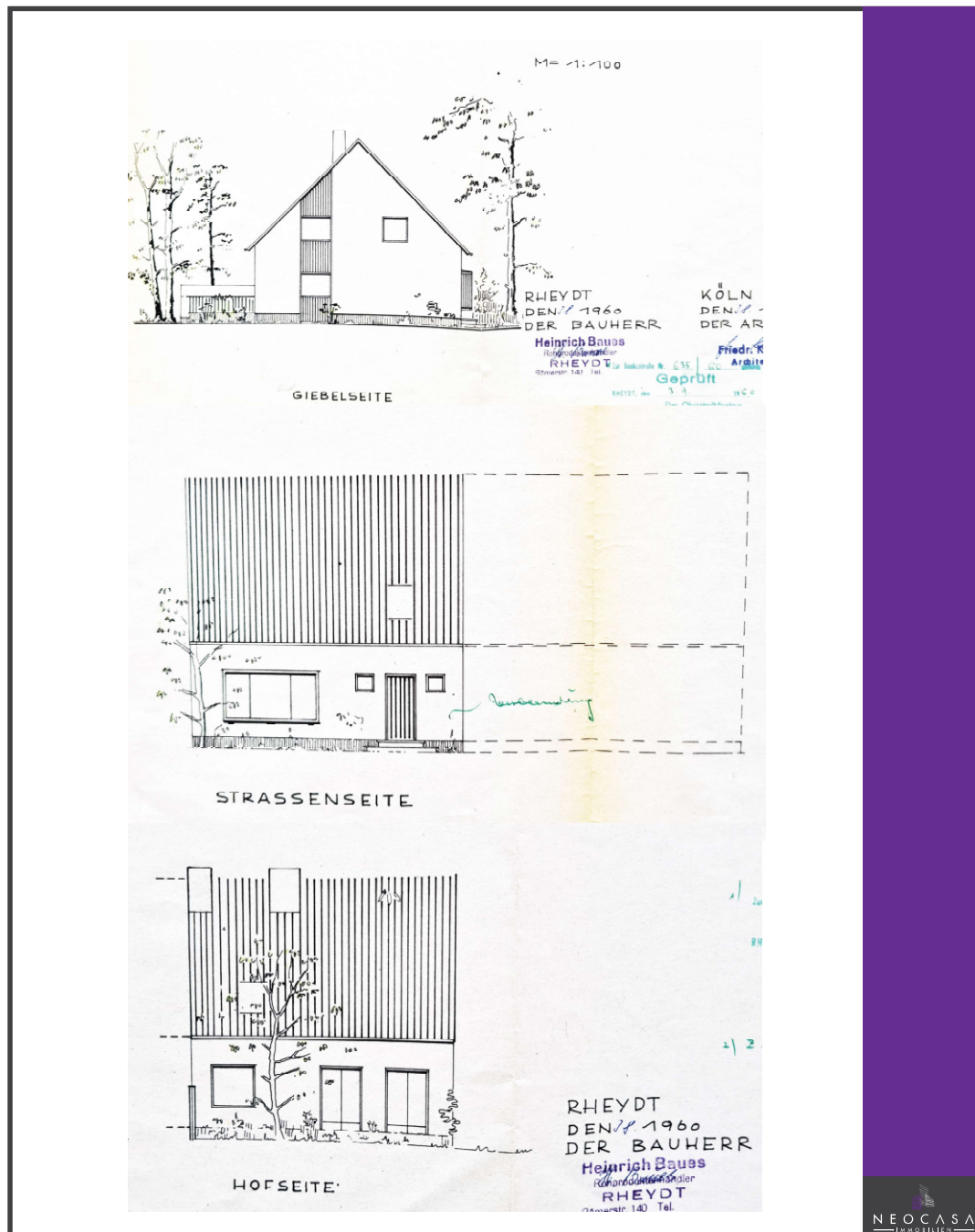


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





SEITENANSICHTEN



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 beigegefügte 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 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 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 vereinbart worden ist.



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.



§ 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.

