

NEOCASA
— IMMOBILIEN —

■ GUT GESCHNITTENE 3-ZIMMER-WHG.
MIT GARAGE IN ZENTRALER & RUHIGER
LAGE VON MG-GEISTENBECK...



■ EXPOSÉ
45NC19

NEOCASA IMMOBILIEN E.K.
FELDSTRASSE 130
41239 MÖNCHENGLADBACH

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

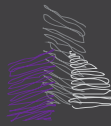
ECKDATEN

Objektart	Obergeschosswohnung in einem 8-FH
Etagenanzahl	3
Anzahl Parteien	8
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41199 Mönchengladbach
Verfügbar ab	April 2024
Zustand	teilweise renovierungsbedürftig
Wohnfläche	ca. 75,45m ²
Anzahl Zimmer	3, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellr., Kellerraum
Keller	ja
Balkon	ja
Garage	ja
Derzeitige Wohnsituation	freiwerdend ab April '24
Heizungsart	zentrale Gasheizung, Warmwasser über DLE
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Gas
Energieausweis	verbrauchsorientierter Energieausweis, 148,8 kWh (m ² x a)
Baujahr	1971
Hausgeld gesamt	320€
Käuferprovision	nein
Kaufpreis Whg	129.000,00 EUR
Kaufpreis Garage	12.000,00 EUR

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Diese schöne Wohnung, im Mönchengladbacher Stadtteil Geistenbeck gelegen, besticht durch ihre schöne Raumaufteilung und ihr ruhige und dennoch zentrale Lage. Das Objekt ist zur Zeit noch vermietet, wird jedoch zum April `24 frei. Es liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Über ein gepflegtes Eingangsportaal gelangen Sie in das helle Treppenhaus. Im Untergeschoss befindet sich ein abschließbarer Kellerraum für jede separate Wohnung, eine Waschküche, ein Heizungsraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller inkl. Abstellfläche für Kinderwagen. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf den grosszügig angelegten Balkon entlang des gesamten Wohnzimmers sowie der Küche, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche, einem Badezimmer mit Wanne/Dusche, einem separaten Gäste-WC sowie einem Abstellraum. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 75,45m². Die Räume sind grösstenteils mit Glas- bzw. Rauhfaser tapeten ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um doppelisoliert verglaste, weisse PVC-Rahmenfenster aus 2009. Das Objekt ist teilweise renovierungsbedürftig, ein kompletter Renovierungsstau besteht jedoch nicht. Insgesamt eine tolle Wohnung, welche sich sowohl als Kapitalanlage als auch als Selbstnutzung für Alleinstehende, Paare oder auch Familien mit einem Kinde eignet. Eine eigene Garage hinter der Wohnung gehört ebenfalls noch mit dazu und rundet das Angebot somit ab.





Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

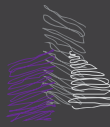
- zentrale Gas-Heizung
- Laminat bzw. Fliesen- und Teppichböden
- Badezimmer mit Wanne
- separates Gäste-WC
- doppelisoliertverglaste Fenster
- separater Abstellraum
- grosszügiger Balkon zur Gartenseite hin
- Kellerraum, Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller
- TV-Anschluss über Kabel und Schüssel
- Gegenfernsehprechanlage
- Rolläden
- separate, zur Wohnung gehörende Garage
- Warmwasser über Durchlauferhitzer



LAGEBESCHREIBUNG

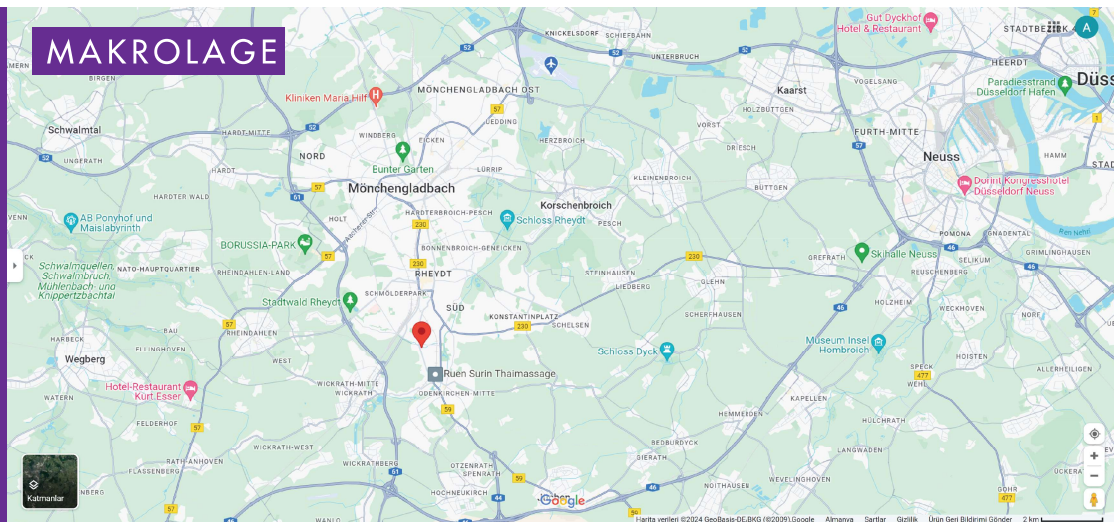
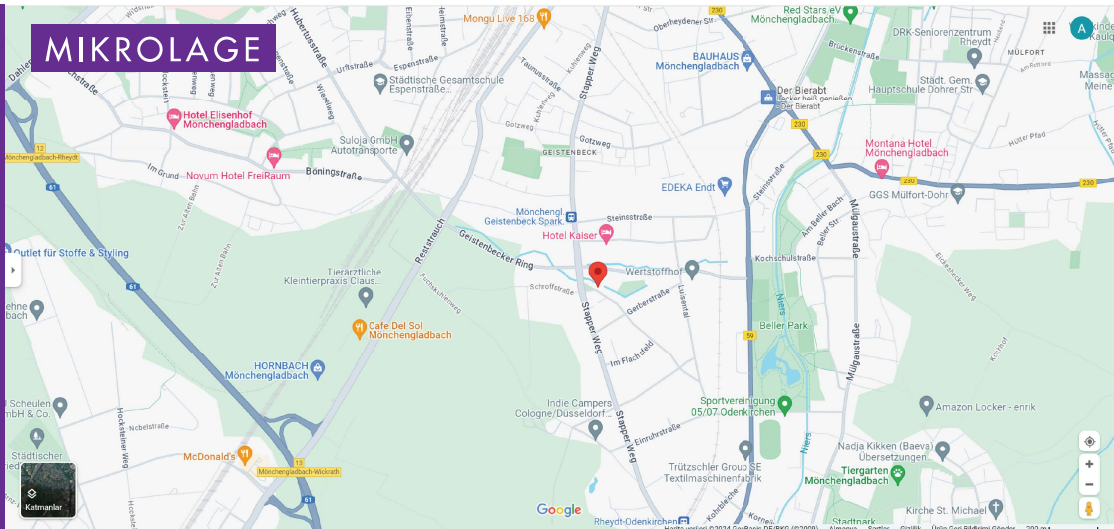
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, jedoch gut angebundener Lage von Mönchengladbach-Odenkirchen, in Geistenbeck. Die Mönchengladbacher Innenstadt liegt nur rund 12 Autominuten entfernt und die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Aachen lassen sich in lediglich maximal 45 Minuten erreichen. In Odenkirchen profitieren Ihre Mieter 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. Hervorzuheben sind das Odenkirchener Gymnasium, der Odenkirchener Tierpark sowie das Naherholungsgebiet des Niergrüngürtels mit Parkanlagen. Ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahe Bushaltestelle und den ca. 10 Radminuten entfernten Bahnhof "Odenkirchen" bzw. "Rheydt" garantiert. Durch die Bundesstraßen 59 und 230 sowie die Autobahnen A44, A46 und A61 besteht eine optimale Anbindung an das Straßennetz.



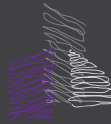


NEOCASA

— 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



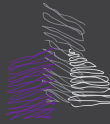
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —



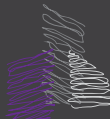
NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



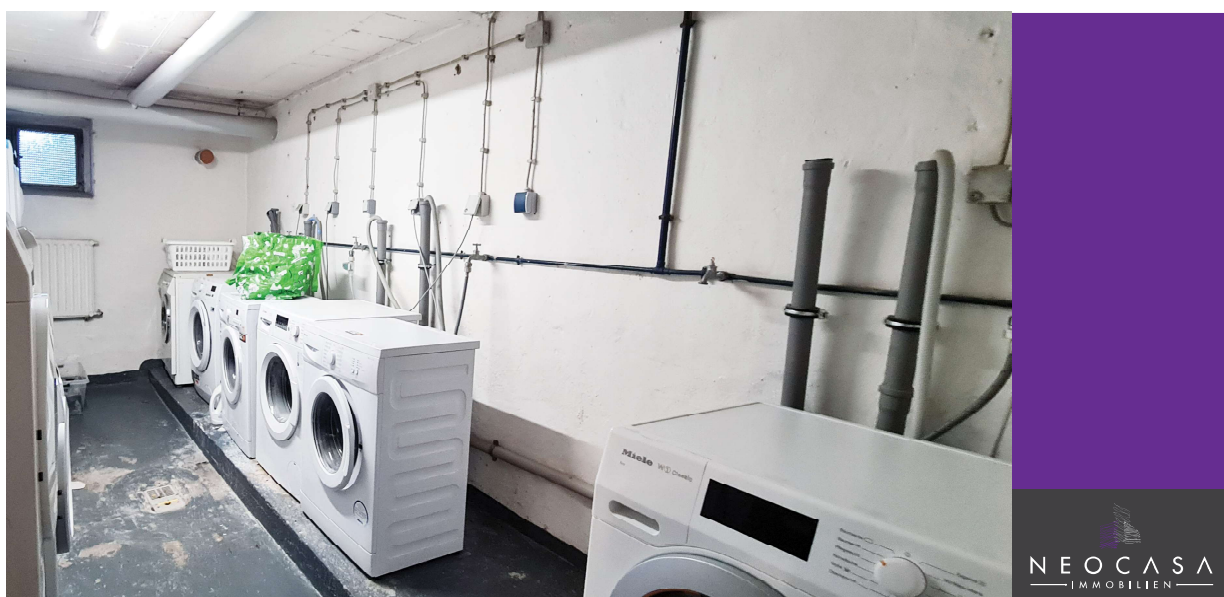
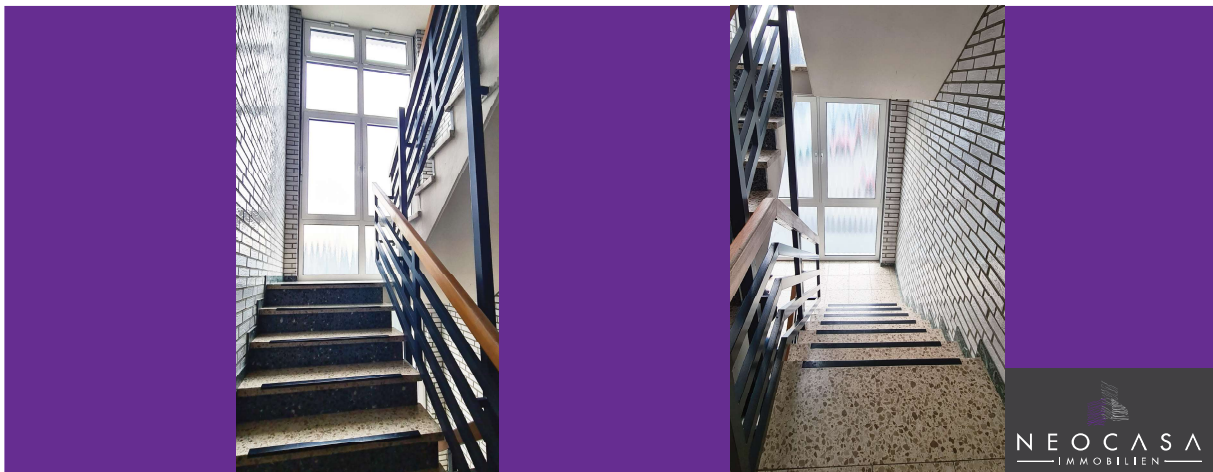
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



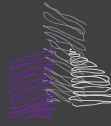
NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org



NEOCASA
— IMMOBILIEN —

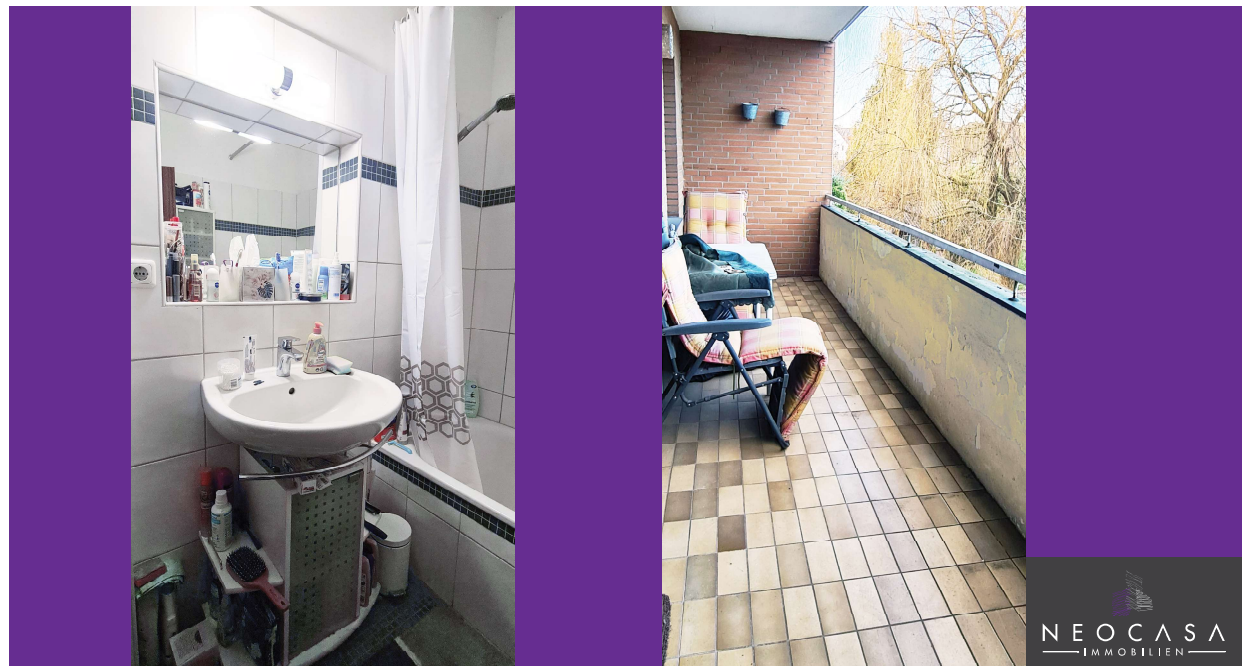
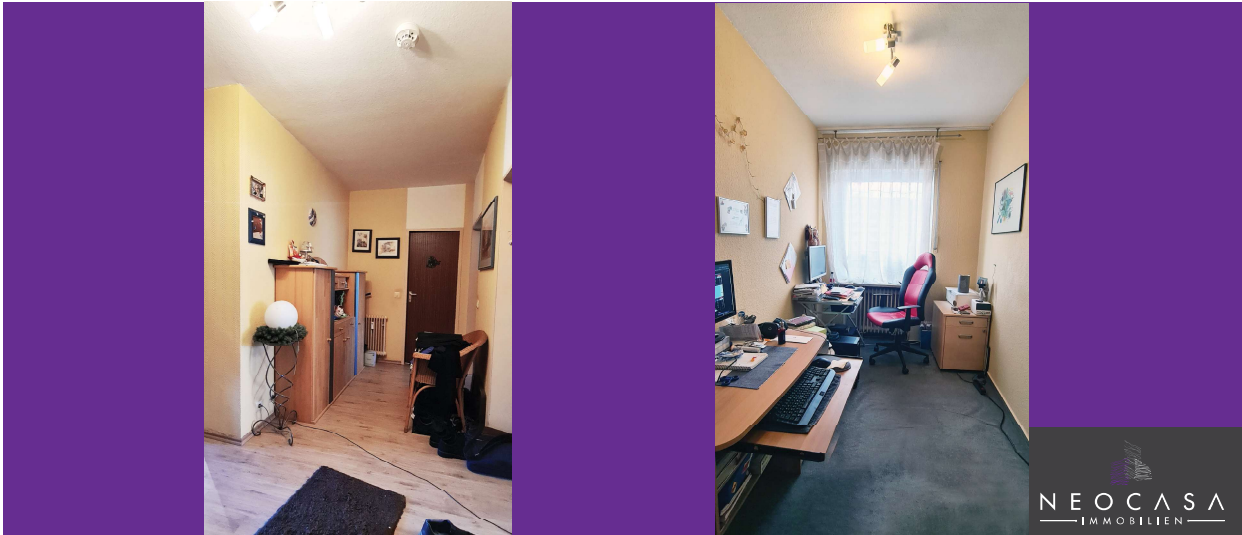


NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org

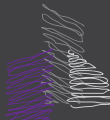


NEOCASA

— IMMOBILIEN —

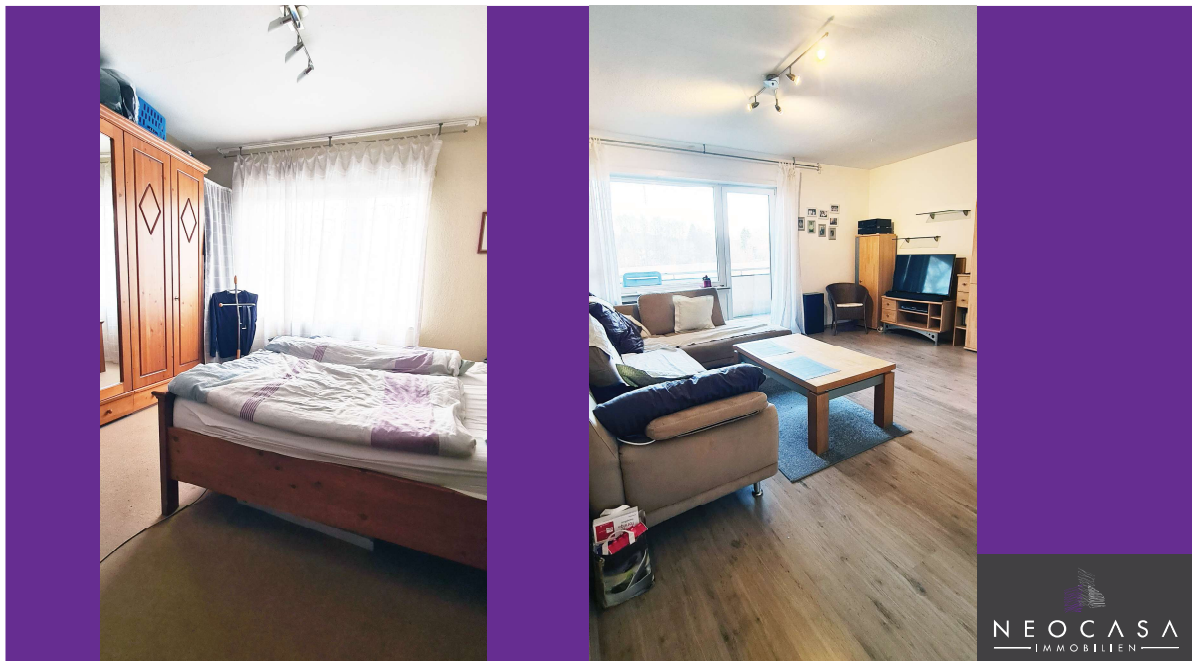


NEOCASA Immobilien • Feldstrasse 130 • 41239 Mönchengladbach
T 02166.2568814 • F 02166.2568825 • E info@neocasa.org
Deutsche Bank Mönchengladbach • IBAN DE39 3107 0024 0700 1191 00 • BIC DEUTDE3310
USt-IdNr. DE 266542985 • Gerichtsstand Mönchengladbach
www.neocasa.org

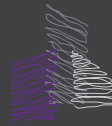


NEOCASA

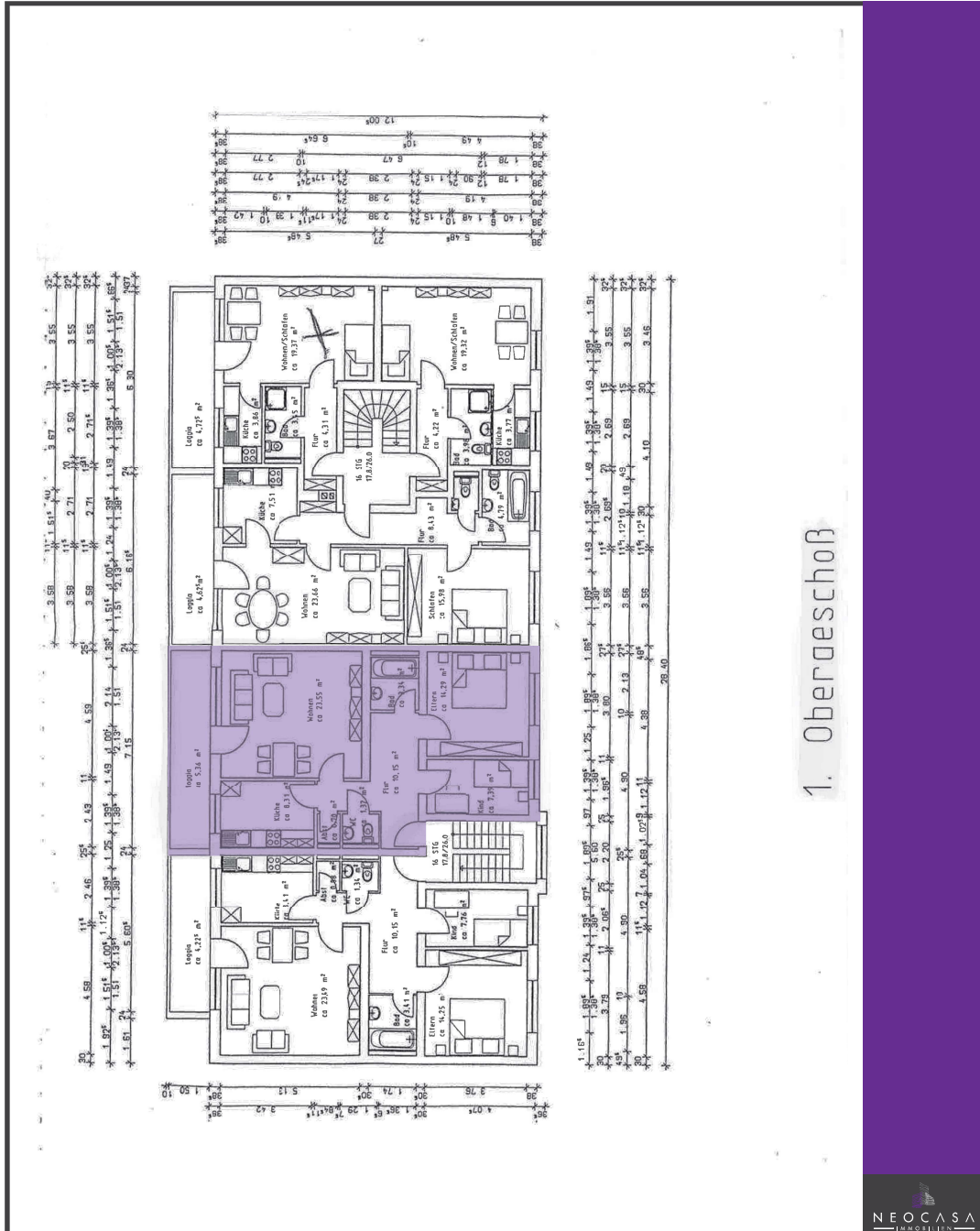
— IMMOBILIEN —



NEOCASA Immobilien • 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

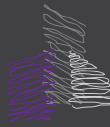


GRUNDRISS 1.OG



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





WF-BERECHNUNG

- 3 -

Wohnflächenberechnung - Kohrstraße 131

Wohnung EG links:

Wohnen:	5,11 x 4,565	=	23,33	
Schlafen:	3,80 x 3,785	=	14,38	
Kind:	3,775 x 2,065	=	7,80	
Küche:	2,485 x 3,42	=	8,50	
WC:	1,29 x 1,03	=	1,33	
Bad:	1,75 x 1,92	=	3,36	
Abst.:	0,855 x 1,04	=	0,89	
Diele:	1,895 x 1,195			
	1,76 x (4,95 - 1,35)			
	1,35 x 1,33	=	10,40	
			69,99	
Balkon:	5,62 x 1,51 / 2	=	4,24	= 74,23 qm

Wohnung EG rechts:

	wie EG links	=	69,99	
Balkon:	7,285 x 1,50 / 2	=	5,46	= 75,45 qm

Wohnung 1. OG links:

wie EG links = 74,23 qm

Wohnung 1. OG rechts:

wie EG rechts = 75,45 qm

Wohnung 2. OG links:

wie EG links = 74,23 qm

Wohnung 2. OG rechts:

wie EG rechts = 75,45 qm
449,04 qm
=====

Kohrstraße 129:	359,01 qm
Kohrstraße 131:	449,04 qm
	808,05 qm
	=====

Mönchengladbach, den 24.07.00

VOLKER BIERBAUM

DIPL.-INGENIEUR - ARCHITEKT VFA

STOCKHOLTWEG 11
41238 MÖNCHENGLADBACH
TEL./FAX 0 21 66 / 18 89 87



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 Provisionsätzen 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.

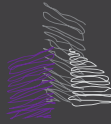


COURTAGEPASSUS

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 —



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