

NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

■ TOP KERNSANIERTES ZWEIFAMILIENHAUS  
IM HISTORISCHEN WOHNUMFELD  
VON VIERSEN-DÜLKEN



■ EXPOSÉ  
51NC19

NEOCASA IMMOBILIEN  
FONTANESTRASSE 11b  
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

## ECKDATEN

Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	120m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 80,00m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	100m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41751 Viersen (Dülken)
Verfügbar ab	Juni `24
Zustand	voll renoviert/kernsaniert
Anzahl Zimmer	5, 2 x Küche, 3 x Bad, Dielen, Terrasse, Dachterrasse
Keller	ja
Derzeitige Wohnsituation	bewohnt
Heizungsart	zentrale Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Gas
Energieausweis	gemäß § 79 Absatz 4 GEG nicht nötig
Baujahr	1902, 2007 (Dachterrasse)
Käuferprovision	3,57%
Kaufpreis	339.000,00 EUR

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

## OBJEKTbeschreibung

Dieses ursprünglich 1902 erbaute Stadthaus befindet sich in sehr guter & zentraler Lage von Viersen-Dülken. Das geräumige, entweder als Zweifamilienhaus oder auch als Wohnen & Arbeiten unter einem Dach nutzbare Objekt verfügt über zwei separate Wohnungen:

Aufteilung der beiden Wohnungen wie folgt:

Wohnung im Erdgeschoss: ca. 45m<sup>2</sup>

Wohnung im 1. & 2. Obergeschoss: ca. 75 m<sup>2</sup>

Über den mit Tageslicht durchfluteten Eingangsbereich gelangt man zur Erdgeschosswohnung, zur dazugehörigen Terrasse und zum Keller. Diese Wohnung bietet Ihnen auf 45 m<sup>2</sup> verteilt die Möglichkeit das Objekt wahlweise als Einliegerwohnung, Büro oder als Möglichkeit Ihren heranwachsenden Kindern dort ihren eigenen Freiraum genießen zu lassen, zu nutzen. Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Über den Flur erreicht man die rückwärtig liegende ruhig gelegene Terrasse. Die 2., 75m<sup>2</sup> grosse Wohnung, verteilt sich über das 1. und 2. OG. und kann über das Treppenhaus erreicht werden. Diese tolle Wohnung verfügt über 3 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Abstellraum und eine Terrasse mit fantastischem Panoramablick über Viersen-Dülken. Über das Treppenhaus gelangt man in die grosse Obergeschosswohnung, welche durch ihren offenen Wohn-/Essbereich überzeugt. Das Bad mit Wanne und separater Dusche lässt keine Wünsche offen. Übergrosse Dachfenster im 2. OG mit automatischen Rolläden sowie Klimaanlage sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Ein zusätzlicher Dachboden bietet ebenfalls noch jede Menge Stauraum. Im Keller befinden sich ein weiteres Badezimmer und zwei Räume, die als Lagerfläche, Waschraum oder als Partyzimmer genutzt werden können. Hier wartet auf Sie ein tolles Objekt mit diversen Nutzungsmöglichkeiten.

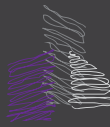
Das kernsanierte Haus ist wie folgt ausgestattet:

- Gesamtwohnfläche ca. 120m<sup>2</sup>
- Massive Bauweise
- Wärmedämmung der hinteren Aussenfassade
- Gewölbekeller in Stehhöhe, ideal zum Abteilen, gefliest und ausgebaut
- EG mit Laminat und Fliesen
- 1. und 2. OG - Parkett und Fliesen
- 3 Bäder im Haus, alle saniert und modernisiert
- Iso-doppelverglaste Fenster und Türen
- Elektronik und Leitungen im Haus komplett erneuert
- Klingel- & Sprechanlage mit Kamera
- Klimaanlage im 2.OG
- Elektrische Rollläden
- Dachboden gedämmt und isoliert
- 2 große Dachfenster mit elektrischen Rollläden
- Terrasse und Hof mit elektr. Markise
- Gas-Zentralheizung mit regelmäßiger Wartung (lückenlos), Bj. 2004
- Leitungen der ehemals geplanten Sauna im Keller bereits vorhanden und anschlussfertig



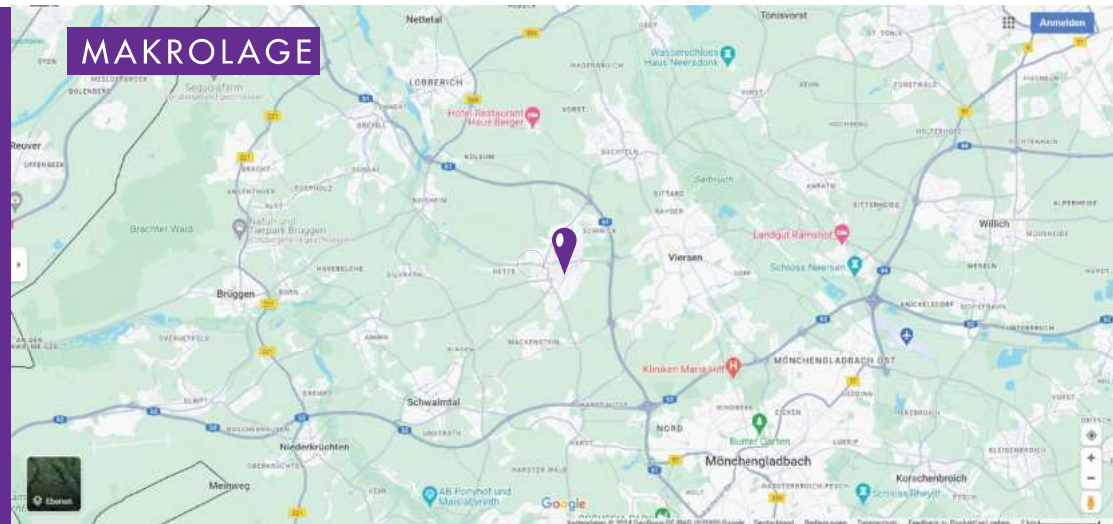
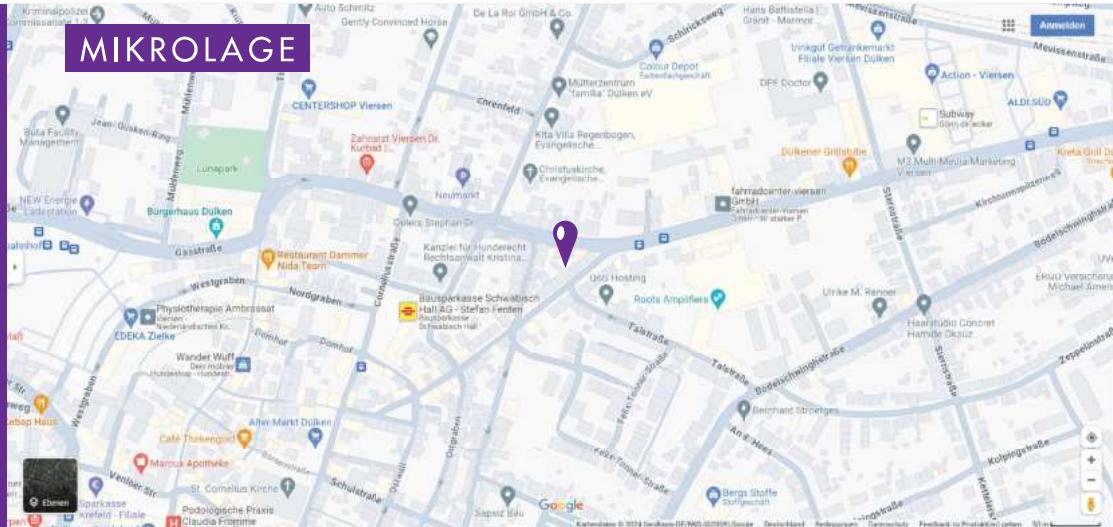
## LAGEBESCHREIBUNG

Dieses tolle Objekt befindet sich in Viersen-Dülken, welches über seine Grenzen hinaus besonders durch den aktiven Karnevalsverein bekannt ist. Ihr neues Stadthaus liegt in sehr guter Lage und der Ortskern von Viersen-Dülken ist fußläufig schnell erreichbar. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes wie Aldi, Netto, Lidl, Edeka, dm, Bäckereien usw., Apotheken und Ärzte sowie befinden sich allesamt in fußläufiger Entfernung, ebenso Kindergärten und Schulen. Freizeit- und Sportmöglichkeiten durch Vereine und anliegende Naherholungsgebiete sind ebenso gegeben wie die infrastrukturell sehr gute Verkehrsanbindung an die A61 in wenigen Fahrminuten. Auch die Autobahnen A52, A44, A57 und A40 sind schnell erreichbar. Hier hat man eine gute Anbindung in die umliegenden Städte nach Düsseldorf, Krefeld, Neuss, Aachen und auch bis in die Niederlande. Ebenso fußläufig ist auch die Bahnhaltestelle erreichbar, so dass man bis Düsseldorf und in alle Richtungen angenehm zur Arbeit fahren kann. In Dülken gibt es drei Gymnasien: das Clara-Schumann-Gymnasium, das Albertus-Magnus-Gymnasium und das Weiterbildungskolleg des Kreises Viersen (Abendgymnasium).



# NEOCASA

— IMMOBILIEN —

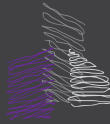




NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

## FOTONACHWEIS





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

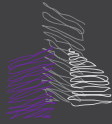


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

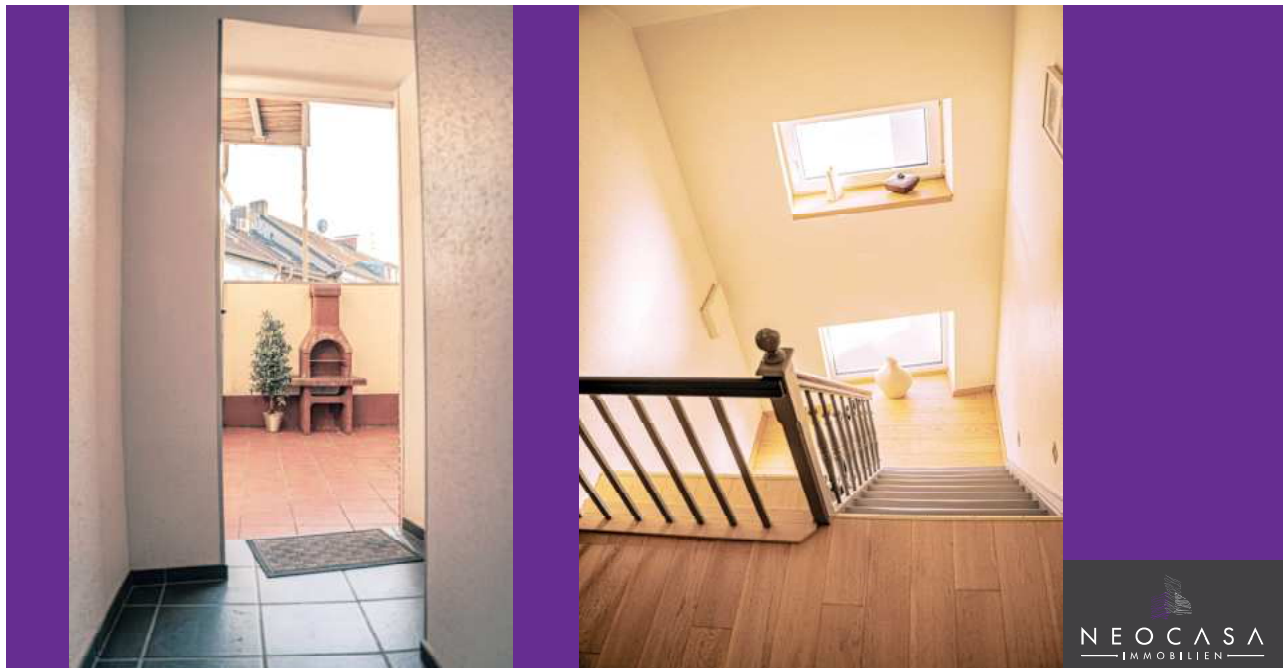


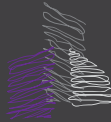
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

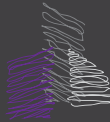




# NEOCASA

— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

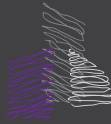


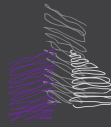
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



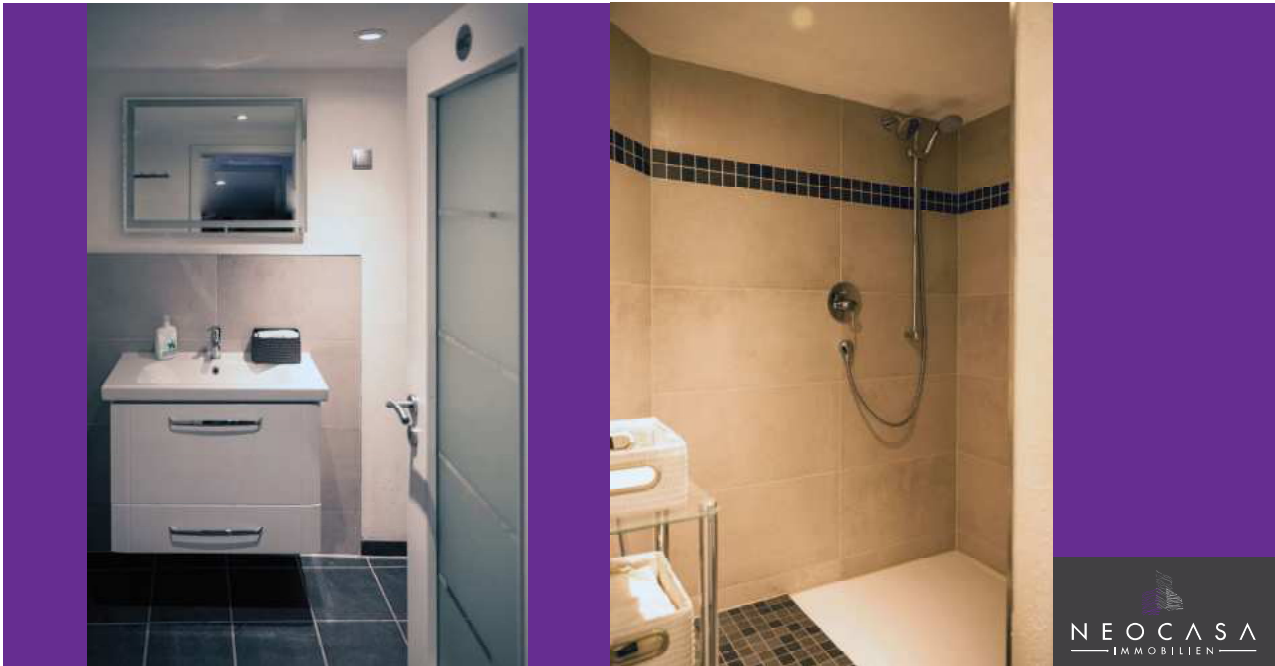
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —







NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



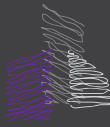


## SCHNITTE/GR

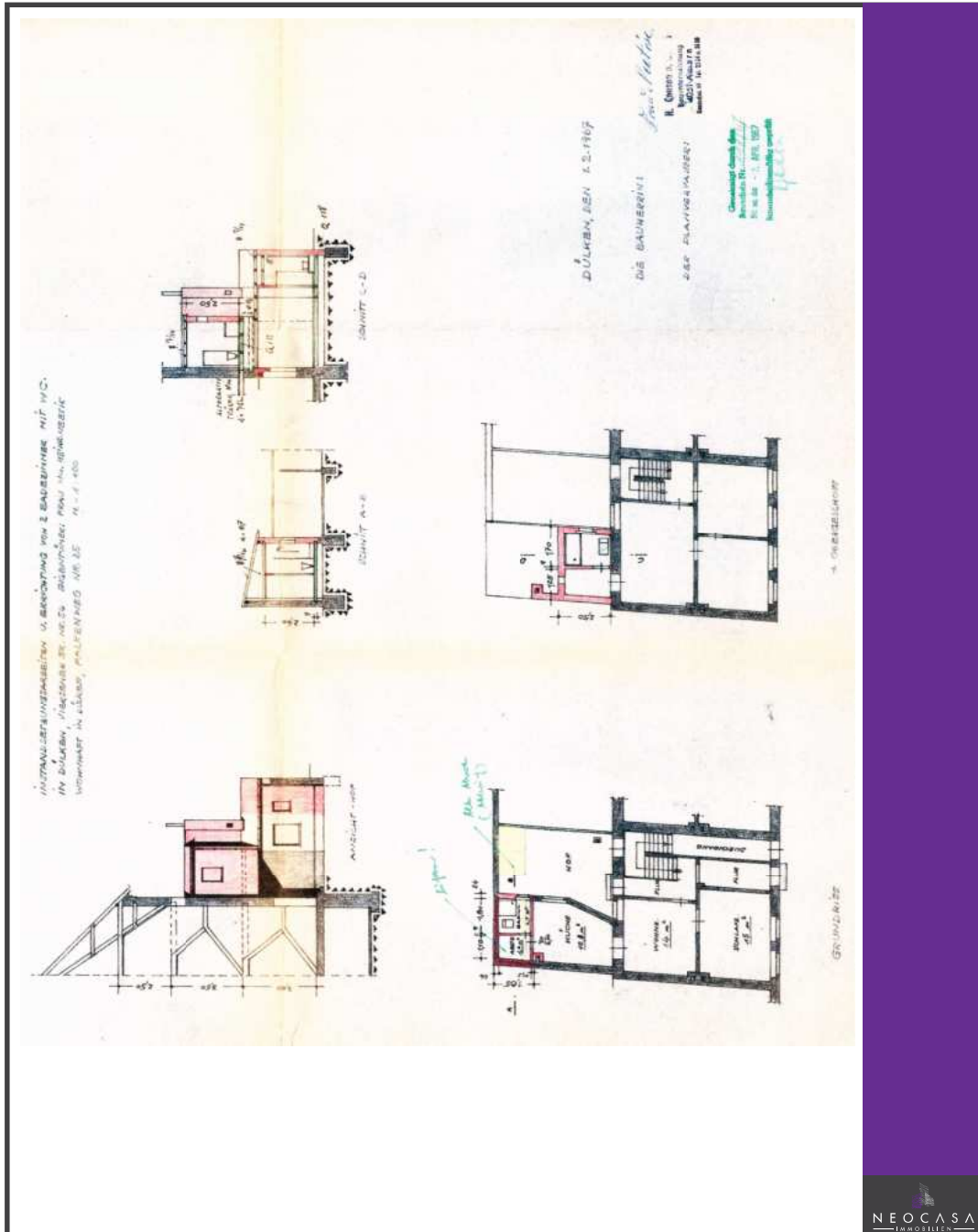


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



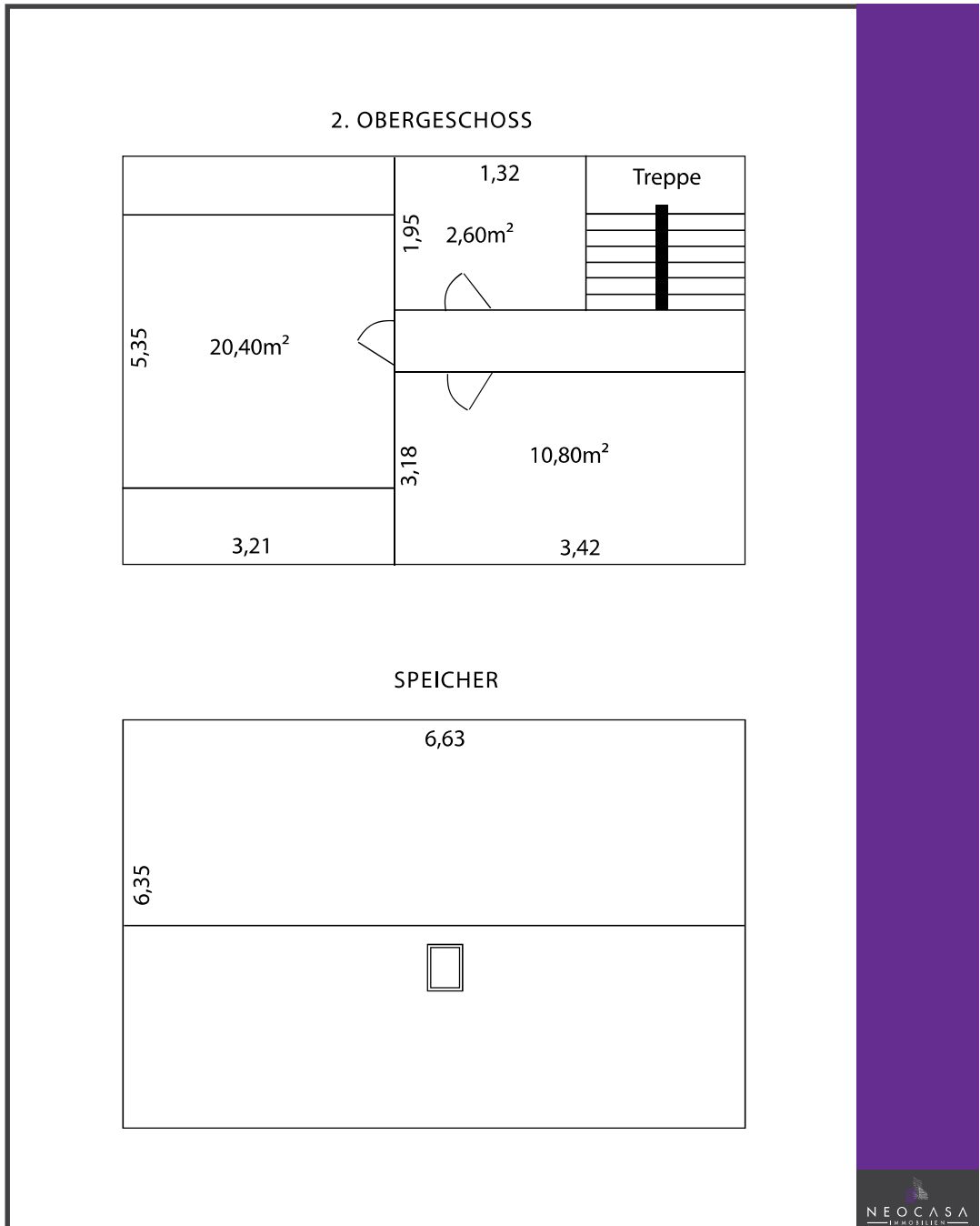


# SCHNITT/GR, ERWEITERUNG 2 x BAD

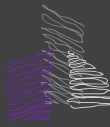


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# KELLERGESCHOSS



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



DACHTERRASSE

Als Eigentümer des Grundstücks Markstraße 20 in 41751 Versen für die Errichtung einer Dachterrasse mit umlaufender Sichtschuttwand Bauantragsschneidung einreichen

Datum, Unterschrift  
*12.08.2007*

Als Eigentümer des Grundstücks Markstraße 15 in 41751 Versen für die Errichtung einer Dachterrasse mit umlaufender Sichtschuttwand Bauantragsschneidung einreichen

Datum, Unterschrift  
*26.09.07*

Als Eigentümer des Grundstücks Vöhringer Straße 52 in 41751 Versen für die Errichtung einer Dachterrasse mit umlaufender Sichtschuttwand Bauantragsschneidung einreichen

Datum, Unterschrift  
*20.09.07*

### Bauantragszeichnung Grundriss/Schnitt/Aufriss

**Bauvorhaben:**  
Errichtung einer Dachterrasse mit umlaufender Sichtschuttwand und einem Zugangsbereich auf dem vorhandenen Anbau des Wohnhauses 41751 Versen

Planungs- und Statik-Planungsbüro Peters Dipl.-Ing. Hans Peters  
Alter Markt 13 in 41751 Versen  
Tel. 02162 - 560960, Fax 502873

STADT VERSEN  
Bauabteilung  
125967  
12.08.07  
125967

PLANNING UND STATIK  
DIPLOM-ING. HANS PETERS  
ALTER MARKT 13  
41751 VERSEN  
TEL. 02162 560960  
FAX 502873

I M 1-100, 41751 Versen, den 19.09.2007

**Legende:**

■ Sanierungen neu  
□ Bestand

**Schnitt A - A**

**Erdgeschoss**

**Aufriss Innenhof**

**Obergeschoss**

Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben, Für die Richtigkeit er 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](mailto: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 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 zurückzahlen, 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 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.

#### § 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

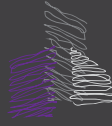
Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den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

