

NEOCASA
— IMMOBILIEN —

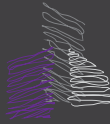
■ PFERDELIEBHABER AUFGEPASST:
BUNGALOW MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK
IN LÄNDLICHER LAGE VON JÜCHEN



■ EXPOSÉ
52NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

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



ECKDATEN

Objektart	Bungalow
Wohnfläche	138m ²
Nutz-/Lagerfläche Anbau Garten	99m ²
weitere Nutzflächen	ca. 200m ²
Grundstücksgrösse	1.898m ²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41363 Jüchen
Verfügbar ab	sofort
Anzahl Zimmer Bungalow	5, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Wintergarten
Anzahl Zimmer Anbau	2, Küche, Dielen, Bad
Keller	ja
Garten	ja
Garage/Stellplatz	ja
Derzeitige Wohnsituation	leerstehend
Heizungsart	zentrale Ölheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Heizöl EL
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1969 bzw. 1995 (Anbau Wintergarten)
Käuferprovision	3,57%
Kaufpreis	449.000,00 EUR

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



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Dieser tolle Bungalow wurde 1969 auf einem knapp 1.900m² großen Grundstück erbaut und befindet sich in ländlicher Lage von Jüchen, im Ortsteil Waat. Der Bungalow spricht aufgrund seiner funktionalen Aufteilung sowohl Paare als auch Familien mit zwei Kindern an. Im Erdgeschoss führt der Eingangsbereich mit Gäste-WC in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich. Ein 1995 angebauter Warmwintergarten, welcher vom Wohnzimmer aus betreten werden kann, sorgt für ein entspanntes Verweilen auch an Wintertagen. Die Küche könnte, je nach Bedarf, geöffnet und so dem Essbereich räumlich zugeführt werden. Neben dem Elternschlafzimmer komplettieren noch zwei weitere Kinderzimmer und ein Badezimmer das Erdgeschoss. Die Räume im Kellergeschoss sind überwiegend wohnraumähnlich ausgebaut und können nicht nur als Staufläche, sondern auch als Sport- und Hobbyräume dienen. Der im hinteren Gartenbereich später errichtete separat errichtete Anbau, welcher über einen geschlossenen Verbindungskorridor erreichbar ist, verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 100m². Inbegriffen in diesem grosszügigen Grundstück ist ebenfalls noch ein ehemaliger Reitplatz, Stallungen sowie ein Brunnen über den der Garten gewässert werden kann. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns. Die Immobilie verfügt über mehrere Garagen und Stellflächen für PKW's.





Das Objekt ist wie folgt ausgestattet:

- Wohnfläche ca. 138m²
- Nutzfläche Anbau ca. 100m²
- Ölheizung mit Warmwasserdurchlauferhitzer
- Laminat-, Teppich- Fliesenböden
- Rolläden
- Warmintergarten
- grosszügiges Grundstück von ca. 1.900m²
- weiteres Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Terrassen
- Keller
- Garagen/Stellplatz



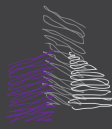
LAGEBESCHREIBUNG

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in Jüchen-Waat. Jüchen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt zwischen dem nordwestlich gelegenen Mönchengladbach und dem südöstlich gelegenen Grevenbroich. Die Stadt Jüchen liegt am linken Niederrhein und besitzt eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur mit drei Bundesautobahnen, zwei Hauptbahnhöfen sowie der Nähe zum Flughafen Düsseldorf.

Der Makrostandort Jüchen zeichnet sich durch eine positive Lagegunst und gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Die Wirtschaftsmetropole Düsseldorf mit ihrem internationalen Flughafen liegt nur etwa 20km, Köln rd. 30 km und der größte europäische Binnenhafen Duisburg ca. 50 km entfernt. Zugverbindungen in die Metroplien Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach sind vorhanden. Über Düsseldorf hat Jüchen zudem Anschluss an das gesamte bundesdeutsche ICE-/ICNetz.

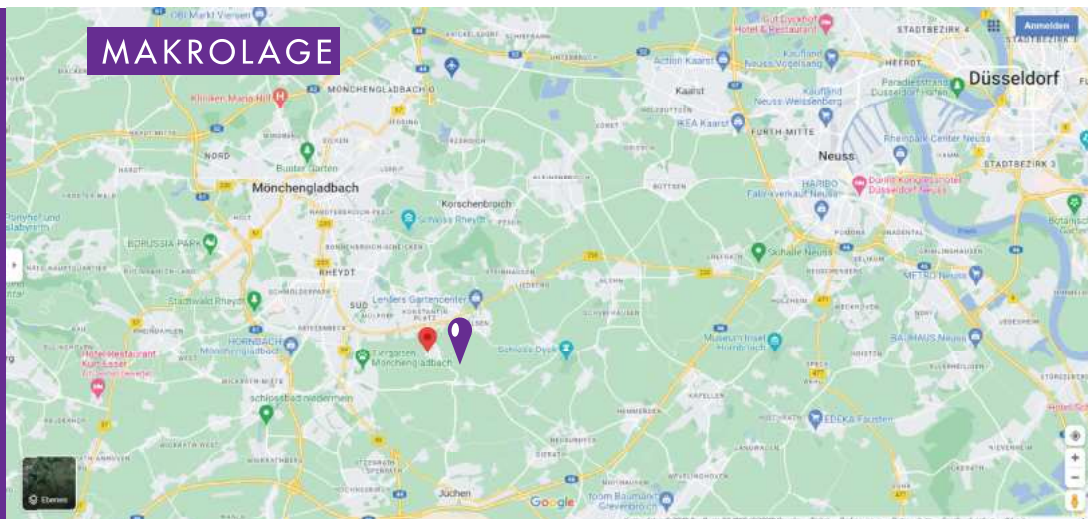
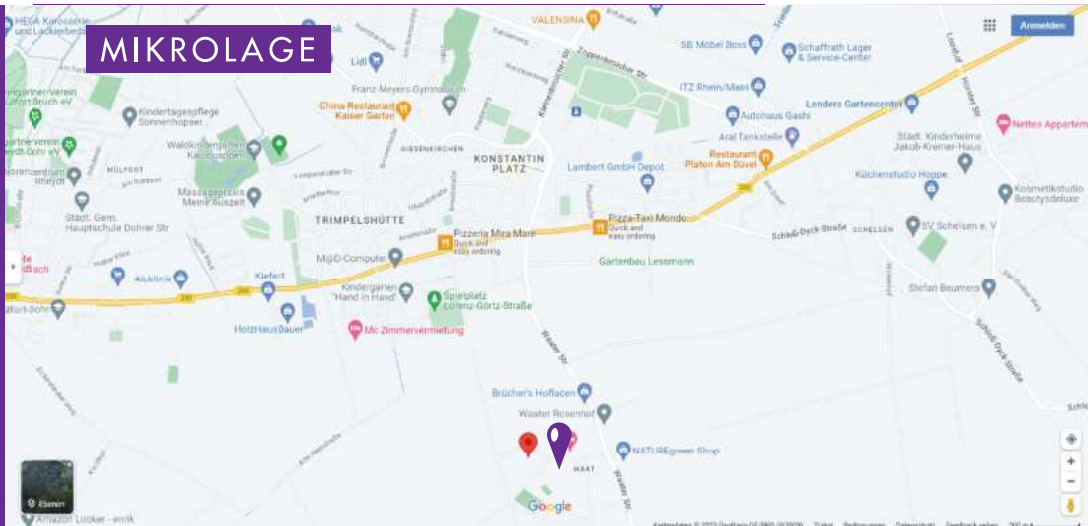
Infrastrukturell ist Jüchen gut erschlossen und von den Bundesautobahnen A44, A46, A540 und A461 umgeben, welche eine hervorragende Anbindung an die Ballungszentren Neuss, Düsseldorf, Krefeld, Aachen und die Niederlande bieten. Das Objekt liegt in Jüchen-Waat, in dörflicher Lage. Das Giesenkirchener Stadtzentrum mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfes, Ärzten, Kitas und Schulen ist schnell erreichbar. Das Mönchengladbacher Stadtzentrum, insbesondere das neueröffnete Einkaufszentrum Minto ist nicht weit entfernt und mit dem PKW, oder dem Bus schnell erreichbar.

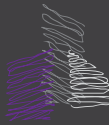




NEOCASA

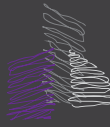
— IMMOBILIEN —

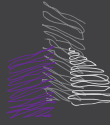




FOTONACHWEIS

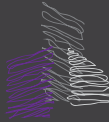






NEOCASA
— IMMOBILIEN —





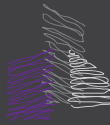
NEOCASA
— IMMOBILIEN —





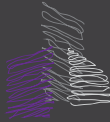
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



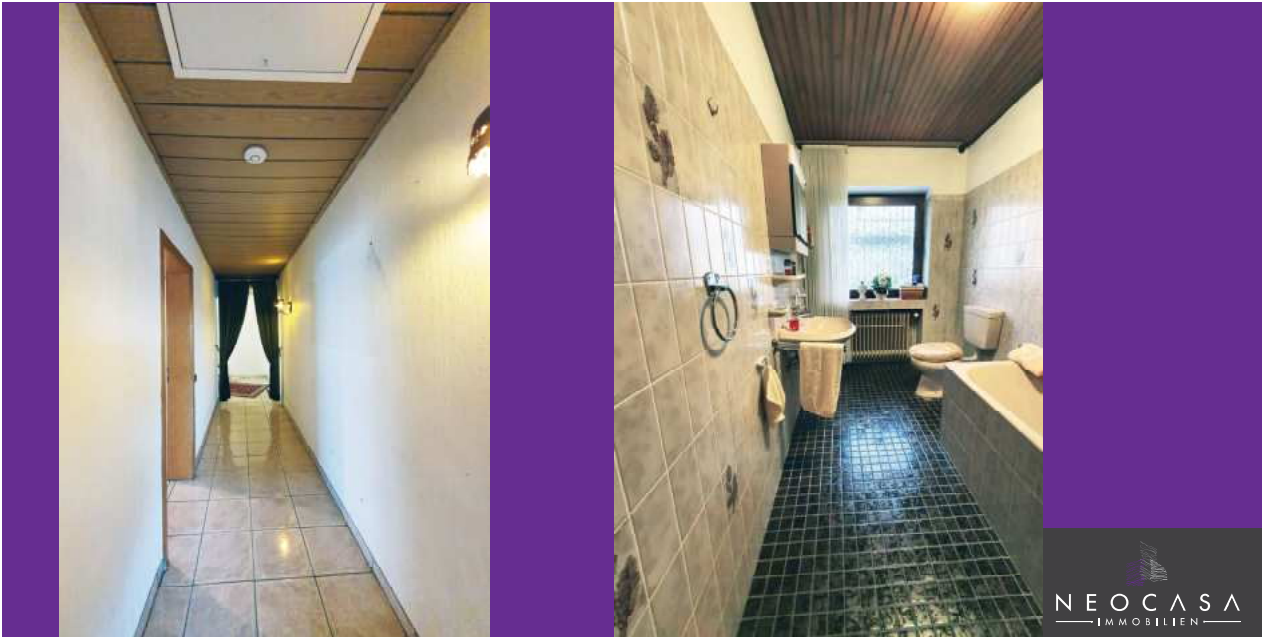


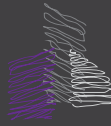
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



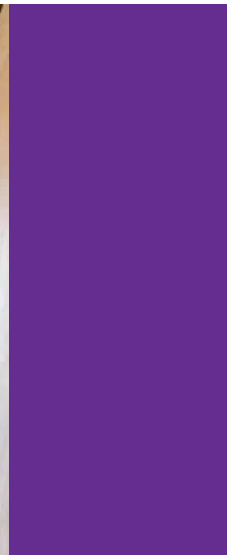
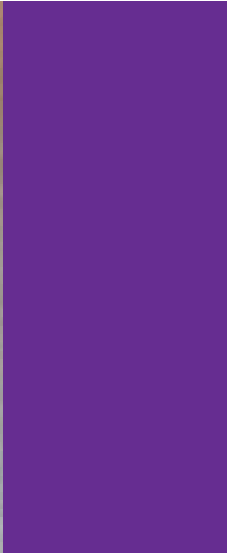


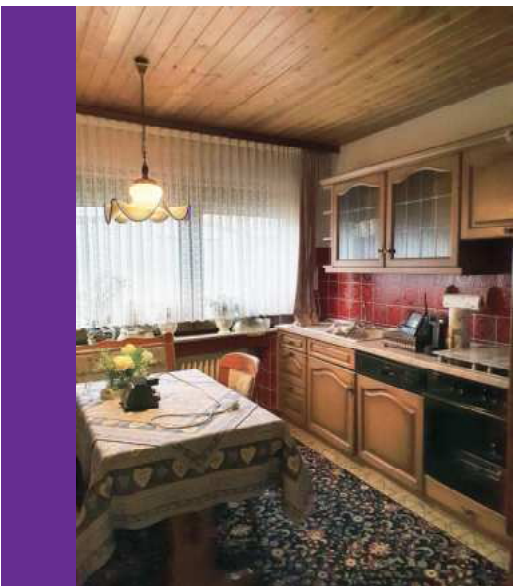
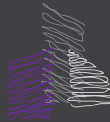
NEOCASA
— IMMOBILIEN —

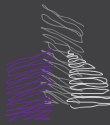




NEOCASA
— IMMOBILIEN —

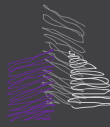






NEOCASA
— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —

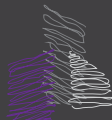


NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —





WF-BERECHNUNG

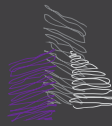
Wohnflächenberechnung

Bauverfahren: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage.
Bauherr: Eheleute Hermann Josef Greiser Wast 292

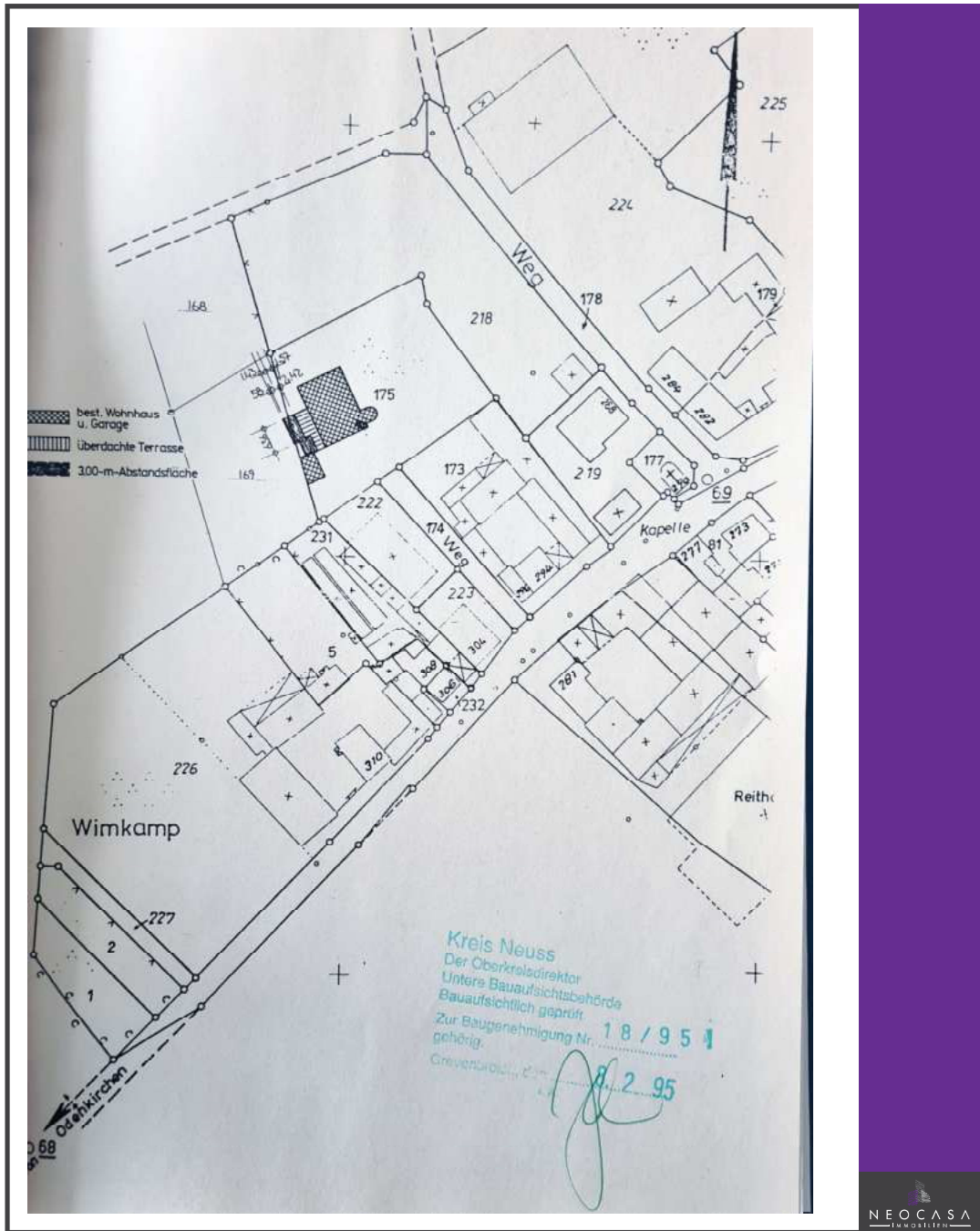
Fläche:					
$2,94^5 \times 3,51$	=	10,34		=	
$0,60 \times 0,40$	=	0,24	=	$10,10 \times 0,97$	= 9,60 qm ✓
Sesszimmer:					
$4,51 \times 4,57$	=	20,61	x 0,97	=	19,99 qm
Wohnzimmer:					
$4,51 \times 6,65^5$	=	30,19	x 0,97	=	29,28 qm ✓
Kinderzimmer:					
$5,81 \times 3,01$	=	17,49	x 0,97	=	16,97 qm ✓
Kinderzimmer:					
$4,32^5 \times 3,01$	=	13,02	x 0,97	=	12,63 qm ✓
Bad+WC					
$3,25 \times 1,88^5$	=	6,13	x 0,97	=	5,95 qm
Abst. R.					
$0,84 \times 0,82^5$	=	0,69	x 0,97	=	0,67 qm
Elt. Zimmer:					
$4,19 \times 3,51$	=	14,71	x 0,97	=	14,27 qm ✓
Diele+Flur:					
$1,19^5 \times 7,88^5$	=	9,42			
$4,36^5 \times 2,21^5$	=	9,67			
$1,40 \times 2,68^5$	=	3,76			
$3,00 \times 1,00$	=	3,00	=	$19,85 \times 0,97$	= 19,25 qm
Speisekammer:					
$1,31^5 \times 1,05$	=	1,38	x 0,97	=	1,34 qm
WC					
$1,40 \times 1,05$	=	1,47	x 0,97	=	<u>1,43 qm</u>
					<u>131,58 qm</u>

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



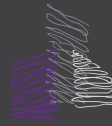


FLURKARTE

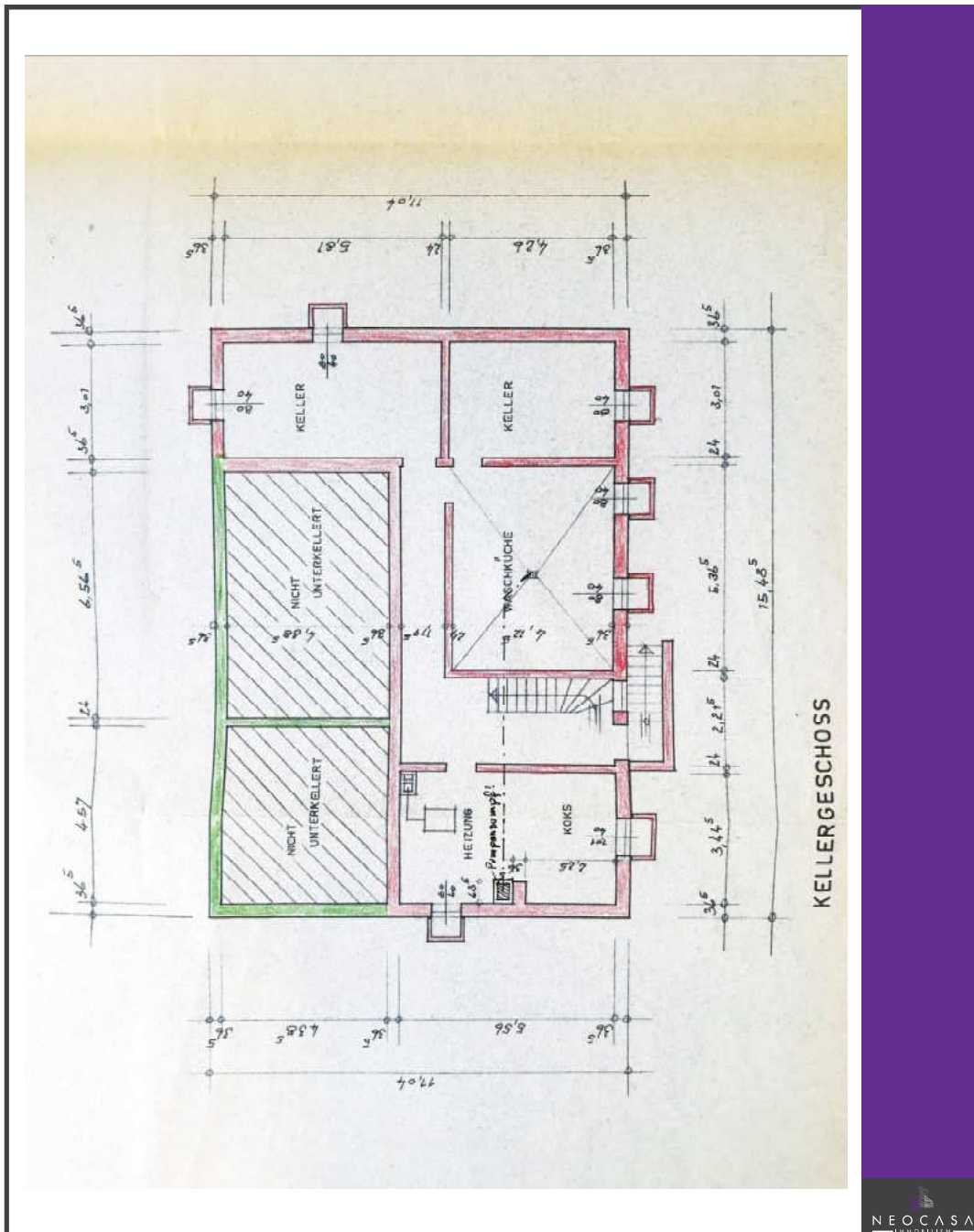


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





GRUNDRISS KG

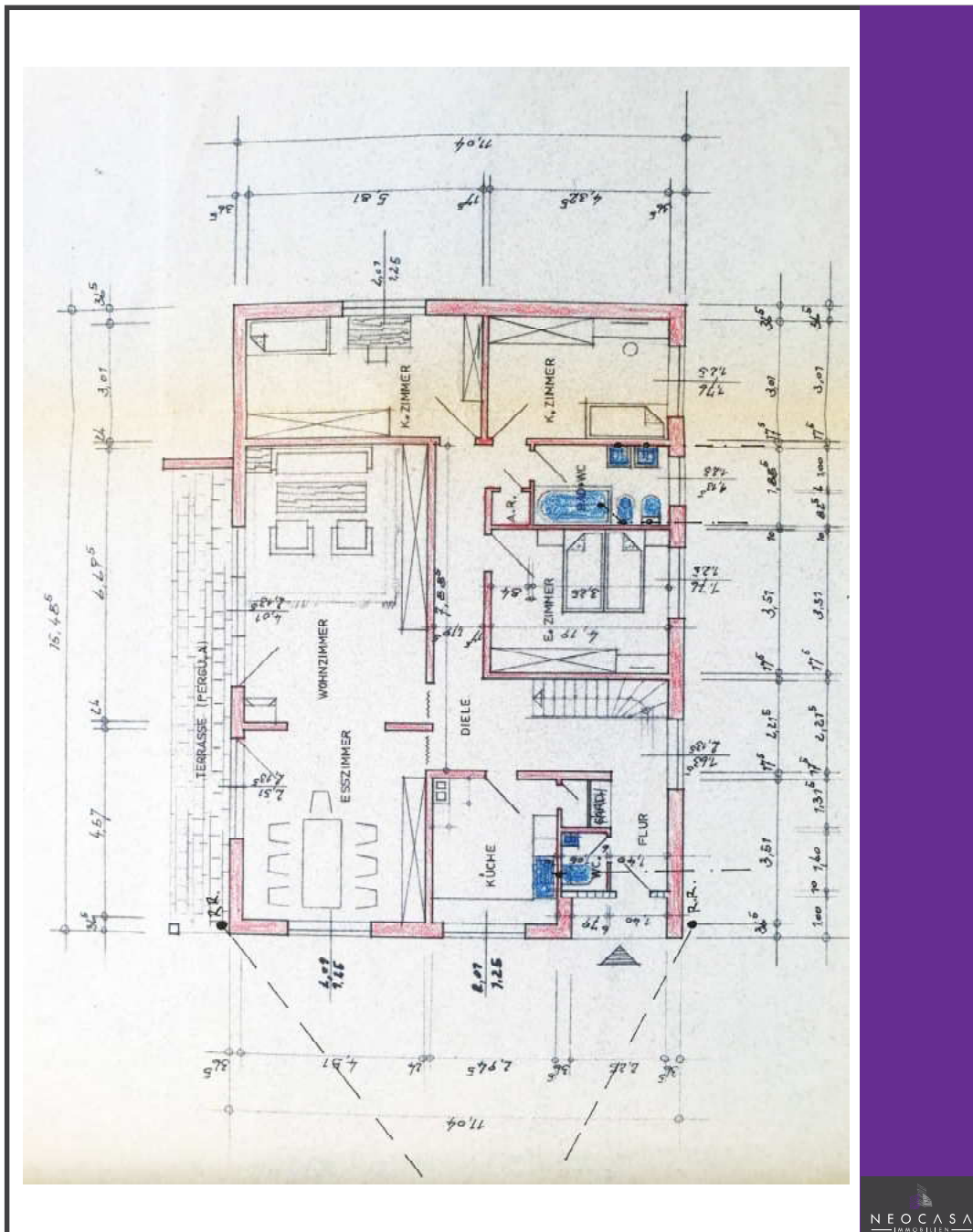


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



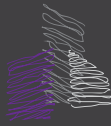


GRUNDRISS EG

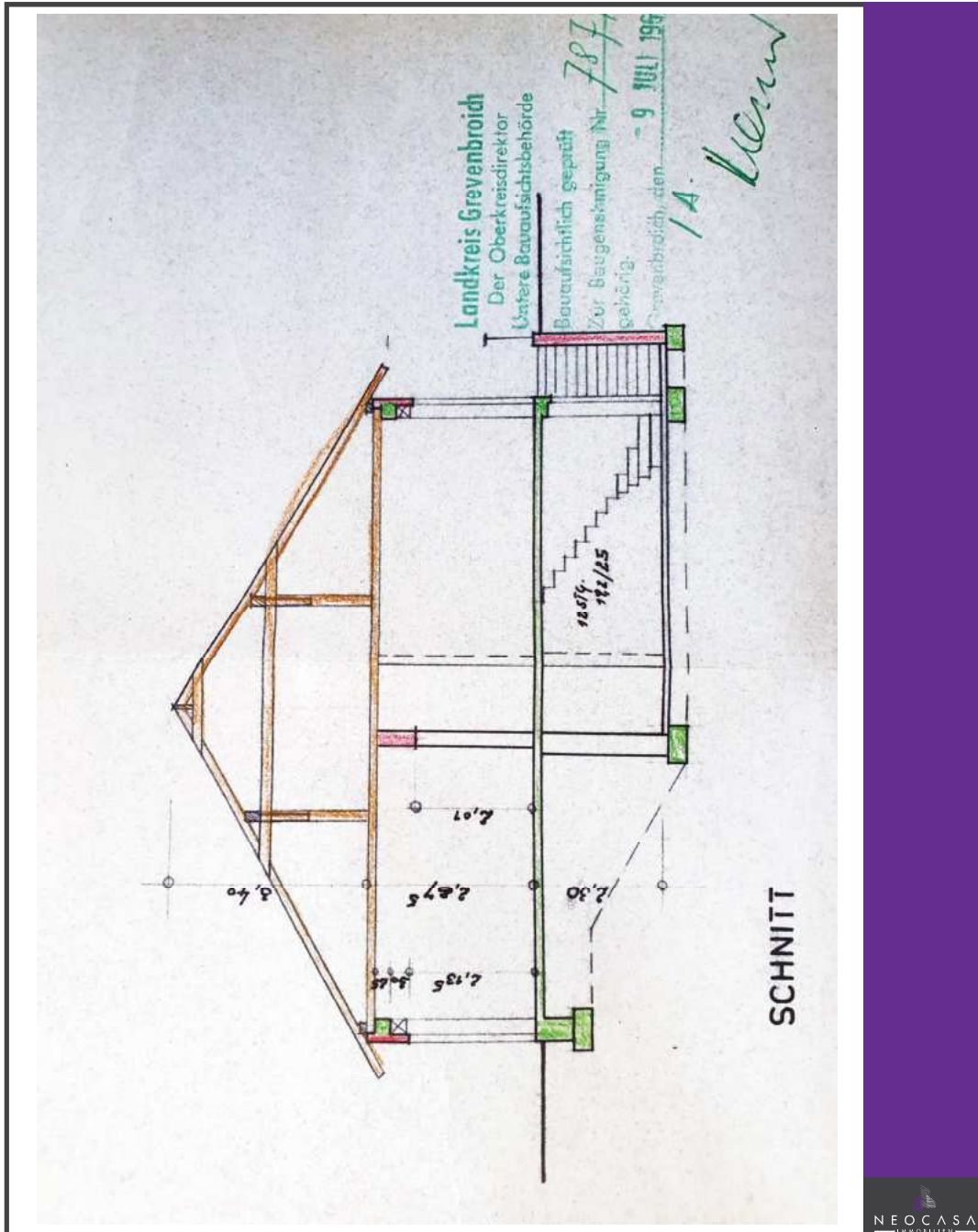


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



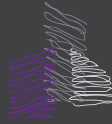


SCHNITT



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





WINTERGARTEN

The architectural drawings include:

- WESTANSICHT** (West Elevation): Shows the side profile of the building with a gabled roof and a window.
- NORDANSICHT** (North Elevation): Shows the front elevation of the building.
- SÜDANSICHT** (South Elevation): Shows the rear elevation of the building.
- GRUNDRISS** (Floor Plan): Shows the layout of the building, including the 'WINTERGARTEN' (winter garden) and 'Wohnhaus Winter' (winter house). Dimensions are provided for various parts of the structure.
- SCHNITT A-A** (Section A-A): A cross-section showing the structural details of the winter garden, including the roof and walls.

LEGENDE (Legend):

- BEISTEHEND (Existing)
- NEU (New)

Name	Datum
Heysers	19.12.94
Boncauk	19.12.94

gezeichnet	geprüft	geändert

Maßstab	Blatt-Nr.	Blatt-Gr.
1:100	001	DIN A3

Bauvorhaben: Errichtung eines Wintergartens
Wohn: 300
41363 Jüchen

Grundriss, Schnitt, Ansichten

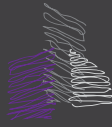
Planverfasser:
Dipl. Ing. Architekt
Nicolet Boncauk
c/o GB-Wohnungsbau
Konstantstr. 88, 41268 MG

Bauherr:
Frau
Mano Cremer
Wohn: 300
41363 Jüchen

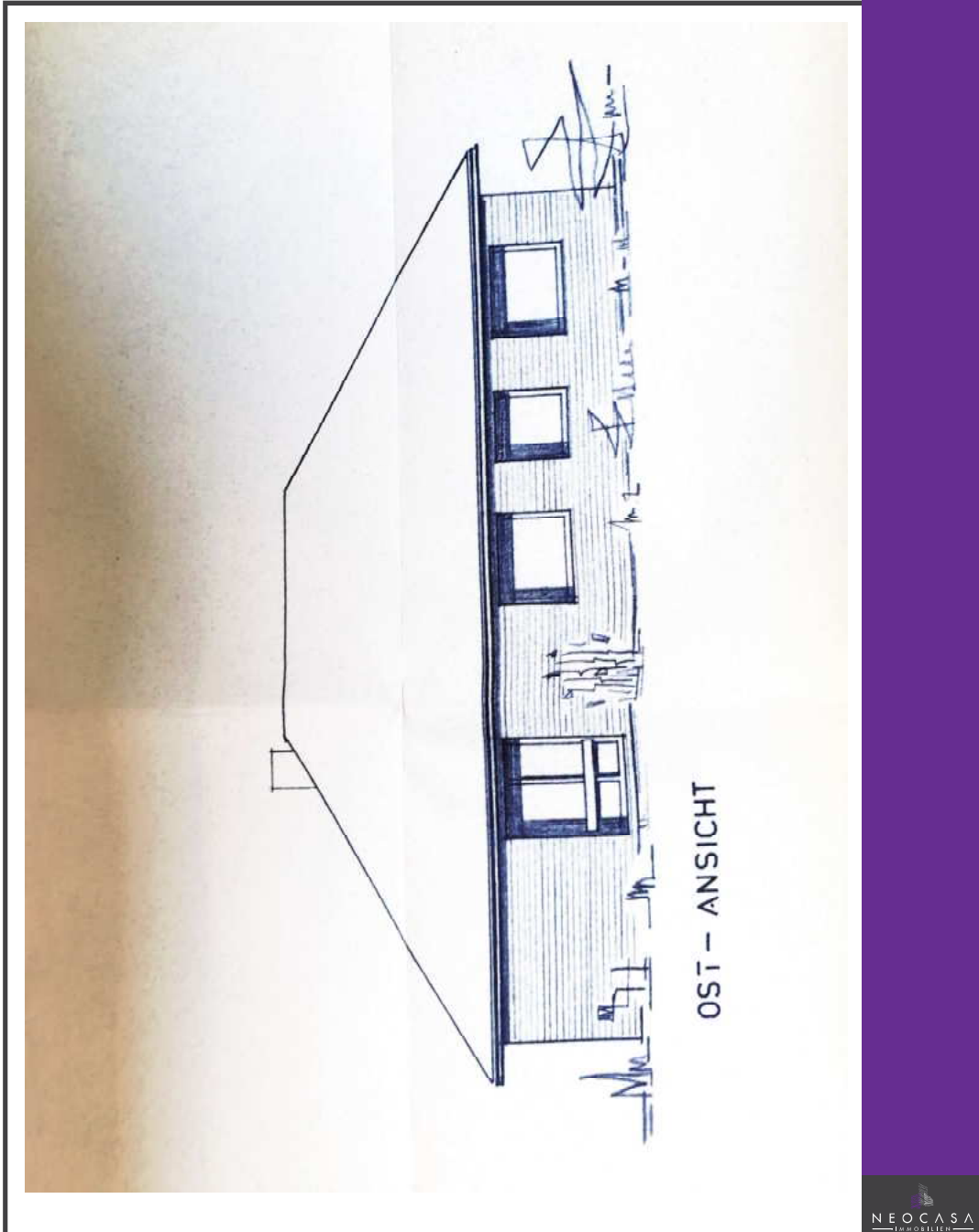
Charakter:

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



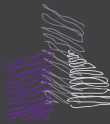


OST-ANSICHT

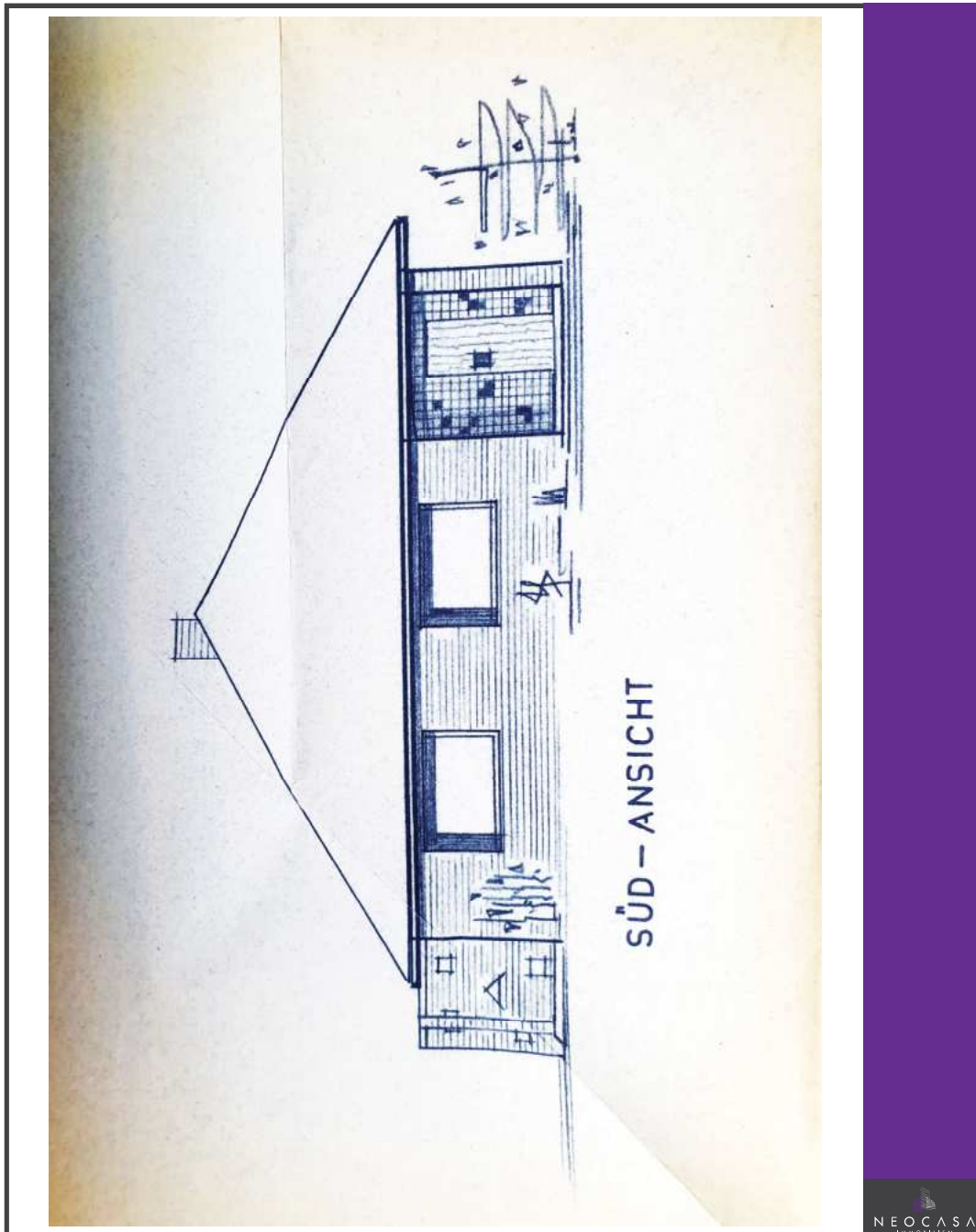


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



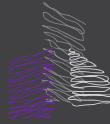


SÜD-ANSICHT

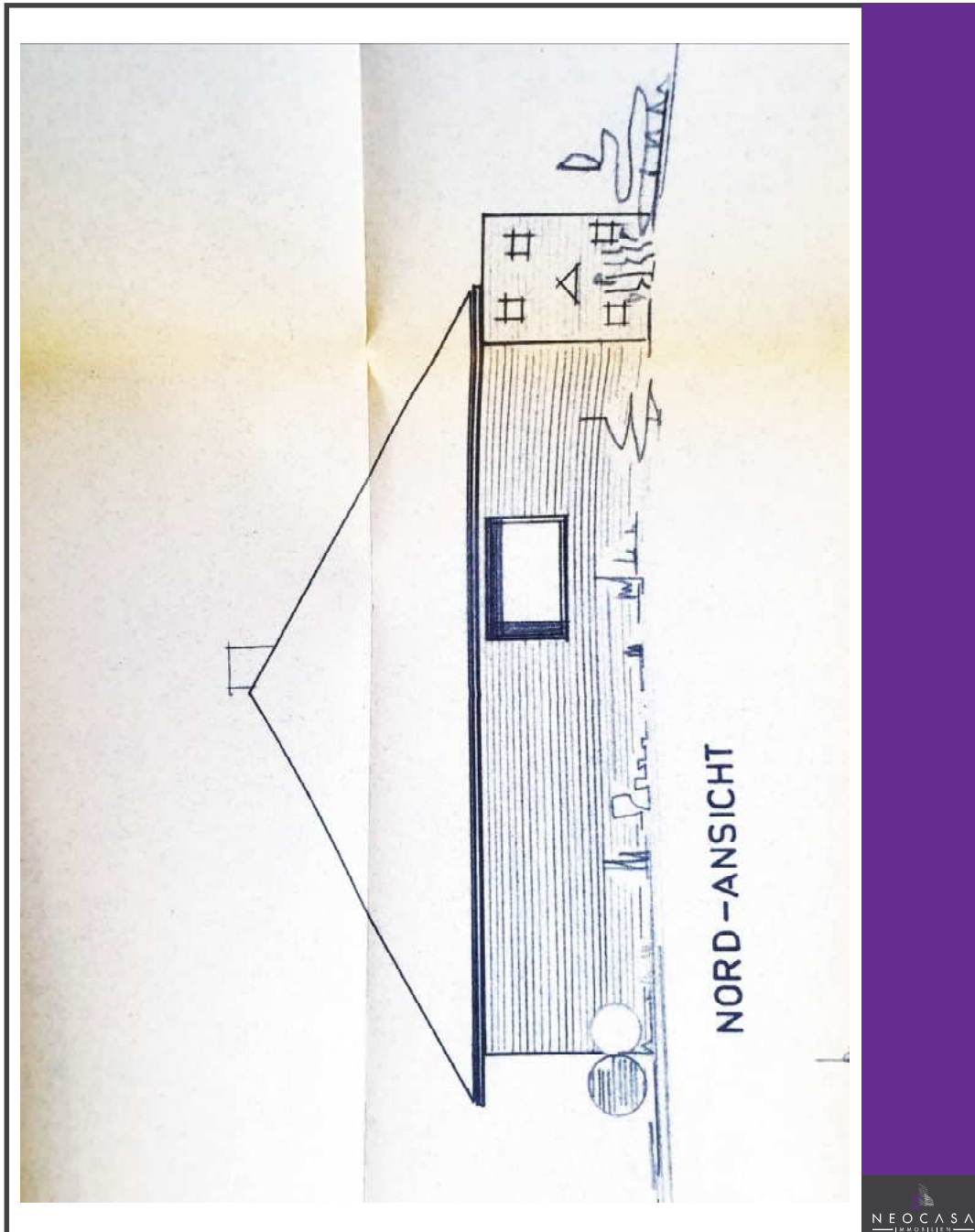


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





NORD-ANSICHT

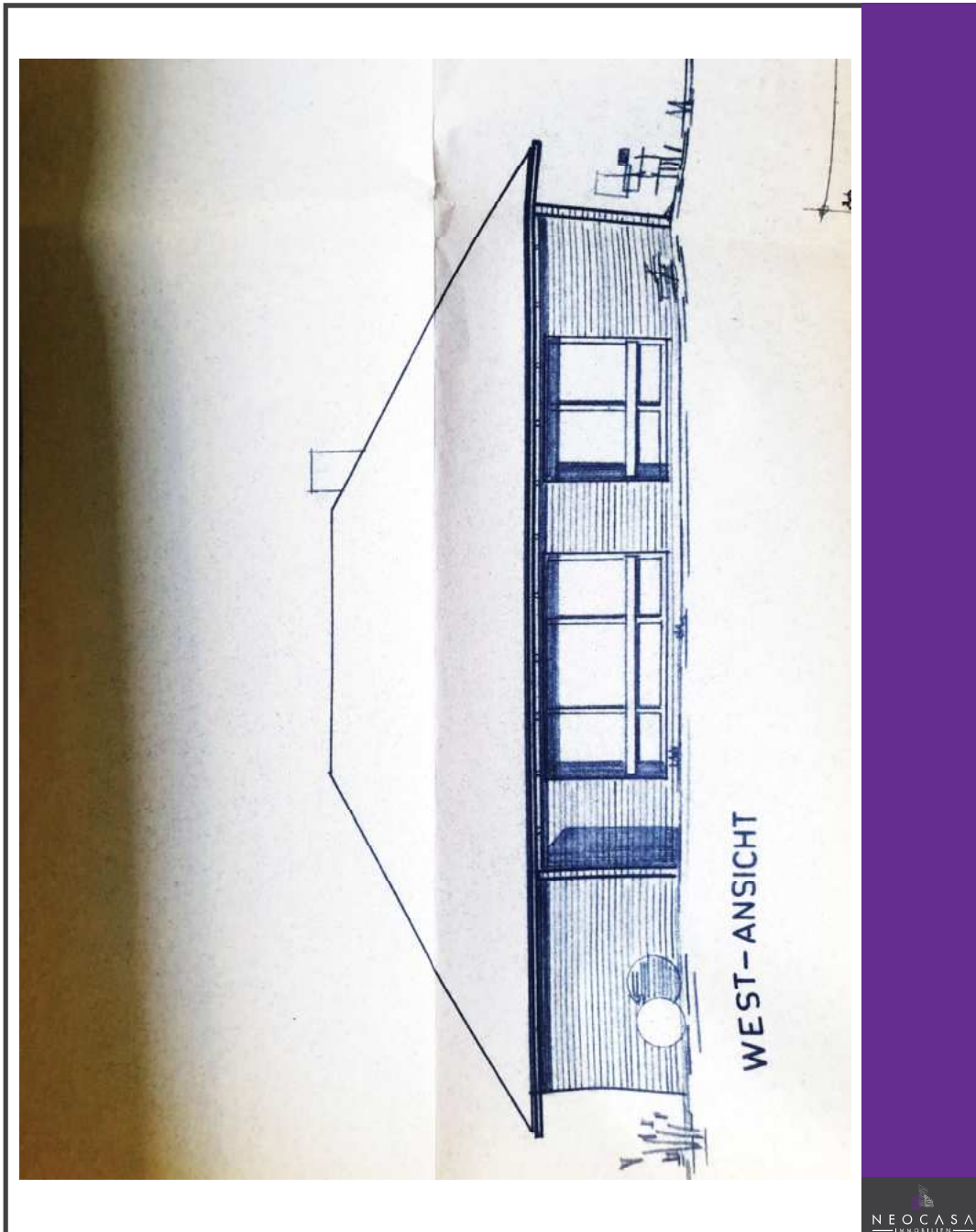


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





WEST-ANSICHT



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, Fontanestrasse 11b, 41189 Mönchengladbach, info@neocasa.org, Tel: +49.2166.54618, 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, 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 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 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.

