

■ TOP MEHRFAMILIENHAUS

NAHE DER INNENSTADT UND FH –
GEPFLEGT UND VOLLVERMIETET



■ EXPOSÉ
84NC19

NEOCASA IMMOBILIEN
FONTANESTRASSE 11b
41189 MÖNCHENGLADBACH

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

ECKDATEN

Objektart	Mehrfamilienhaus
Anzahl Wohnungen	4
Grösse der Wohnungen	EG: 85m ² , 1.OG: 55m ² & 32m ² , 2. OG: 65m ²
Wohnfläche gesamt	237,00m ²
Nutzfläche	ca. 200m ²
Grundstücksgrösse	ca. 1.117m ²
Vermarktungsart	Kauf
Ort	41069 Mönchengladbach
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	normal
Ist-Jahresmiete (inkl. Betriebskostenvorausz.)	22.968€
Ist-Jahreskaltmiete (ohne Betriebskostenvorausz.)	15.828€
Keller	ja
Garten	ja
Derzeitige Wohnsituation	voll vermietet
Heizungsart	Gasheizung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas E
Energieausweis	bedarfsorientierter Ausweis, liegt zur Einsicht vor
Baujahr	1908
Baujahr Heizungsanlage	1994
Käuferprovision	ja*
Kaufpreis	349.000,00 EUR

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses beidseitig angebaute Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1908 errichtet und 1959 um ein Bad im 1. OG erweitert. Dies geschah zusammen mit der Neugestaltung der Strassenfassade: so wurde im 2. OG strassenwärts das Mauerwerk der Vorderfront hochgezogen und für die Zimmer zur Strasse als Vollgeschoss ausgebaut. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand, wobei ein leichter Handlungsbedarf besteht, der dem neuen Eigentümer die Möglichkeit zur individuellen Aufwertung bietet. Alle vier Wohnungen sind langjährig vermietet und werden über eine Gasetagenheizungen versorgt. Der grosse Gartenbereich mit schön angelegter Terrasse steht dem Mieter der Erdgeschosswohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Dank langjähriger, zuverlässiger Mietverhältnisse sind die Einnahmen stabil und gewährleistet, wobei ein spürbares Potenzial für Mietanpassungen selbstverständlich gegeben ist. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt zur Zeit 15.828 €. Zuzüglich von den Mietern zu entrichtenden Nebenkostenvorauszahlungen beträgt die jährliche Warmmiete 22.968 €. Nutzen Sie dieses Angebot einer attraktiven Kapitalanlage für sich und überzeugen sich am Besten selbst von dieser tollen Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.



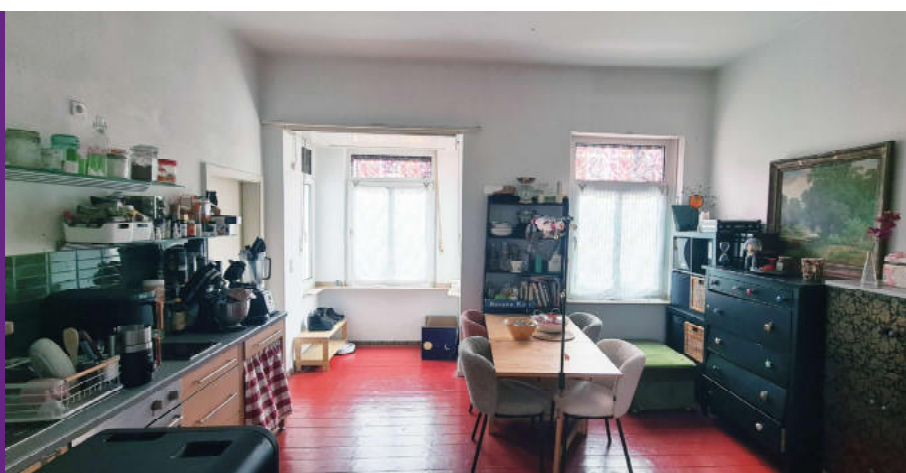
Die Immobilie ist wie folgt ausgestattet:

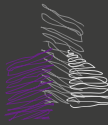
- 4-Parteien-MFH
- Gesamtwohnfläche 237m²
- Grundstück ca. 1.117m²
- Warmwintergarten in der EG-Wohnung
- Rolläden zur Strassenseite
- Gasheizung
- Keller
- es wurden ständig Renovierungsarbeiten durchgeführt



LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentralen Lage von Mönchengladbach, in Dahl, einem charmanten Stadtteil, der durch seine hervorragende Infrastruktur und optimale Anbindung überzeugt. Dieses einladende MFH befindet sich in einer zentralen Lage von Mönchengladbach in unmittelbarer Nähe zur FH und der Innenstadt von Mönchengladbach. Eltern werden die kurze Distanz zu mehreren Kindergärten und Schulen zu schätzen wissen. Die Lage des Objektes zeichnet sich durch seine zentrale Anbindung und gute Erreichbarkeit von zahlreichen alltäglichen Einrichtungen aus. Sowohl der Rheydter als auch der Mönchengladbacher Hauptbahnhof sind zügig erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem befinden sich mehrere Bäckereien, Supermärkte sowie Restaurants in unmittelbarer Nähe, die eine bequeme Versorgung gewährleisten. Auch Arztpraxen und Apotheken sind fußläufig zu erreichen, wodurch eine hohe Lebensqualität und praktische Infrastruktur gegeben sind. Die Nähe zu den Hauptverkehrsadern ist ideal für Berufspendler. Die Autobahnen A61 und A52 sind in weniger als drei Kilometern erreichbar und bieten schnellen Zugang zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Der Stadtkern von Mönchengladbach ist ebenfalls nur 5min entfernt.

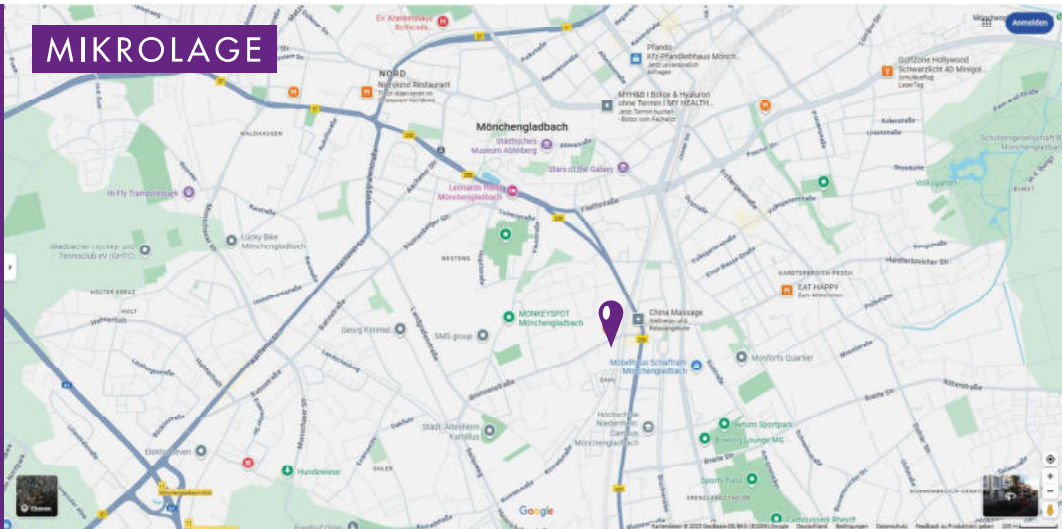




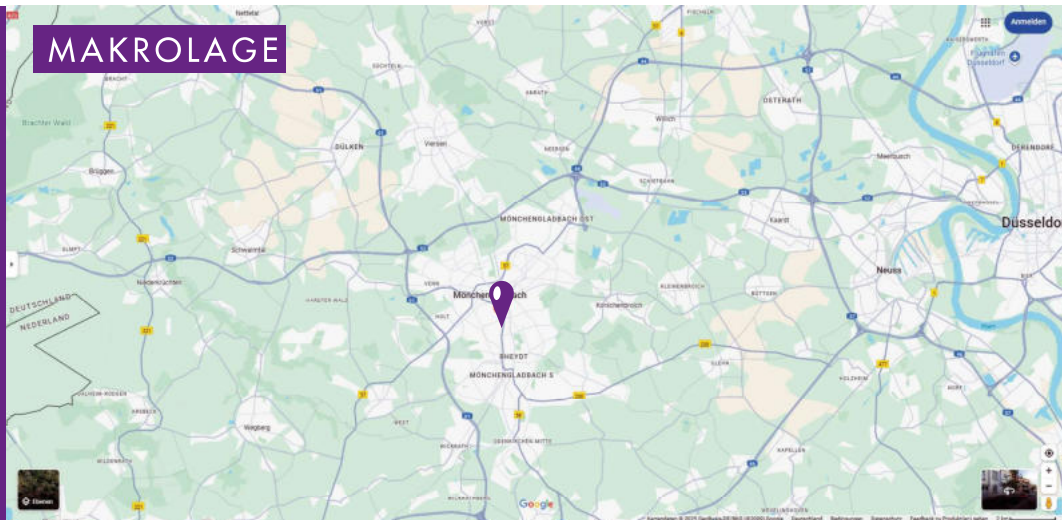
NEOCASA

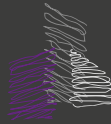
— IMMOBILIEN —

MIKROLAGE



MAKROLAGE





NEOCASA
— IMMOBILIEN —

FOTONACHWEIS

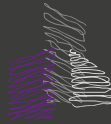


NEOCASA
— IMMOBILIEN —



NEOCASA
— IMMOBILIEN —





NEOCASA
— IMMOBILIEN —

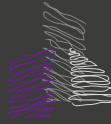


NEOCASA
— IMMOBILIEN —

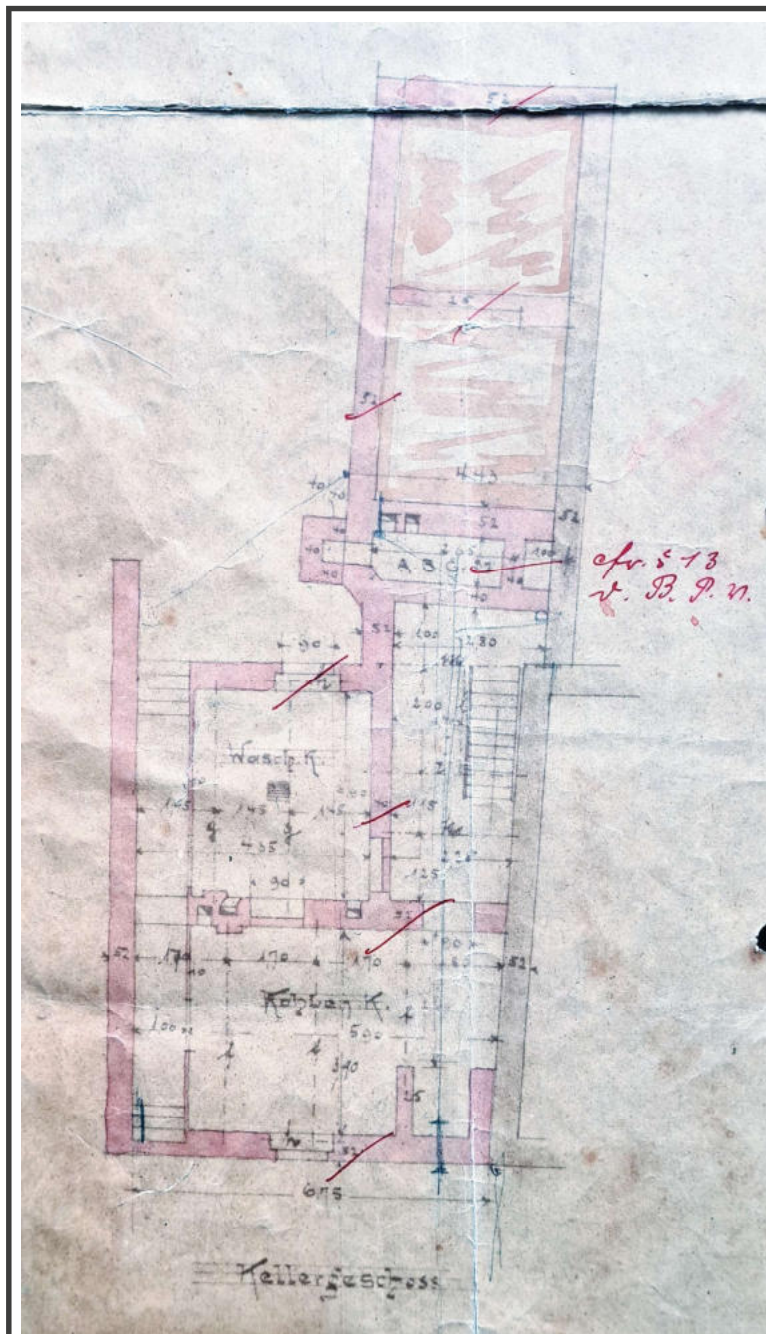


NEOCASA
— IMMOBILIEN —

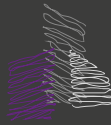




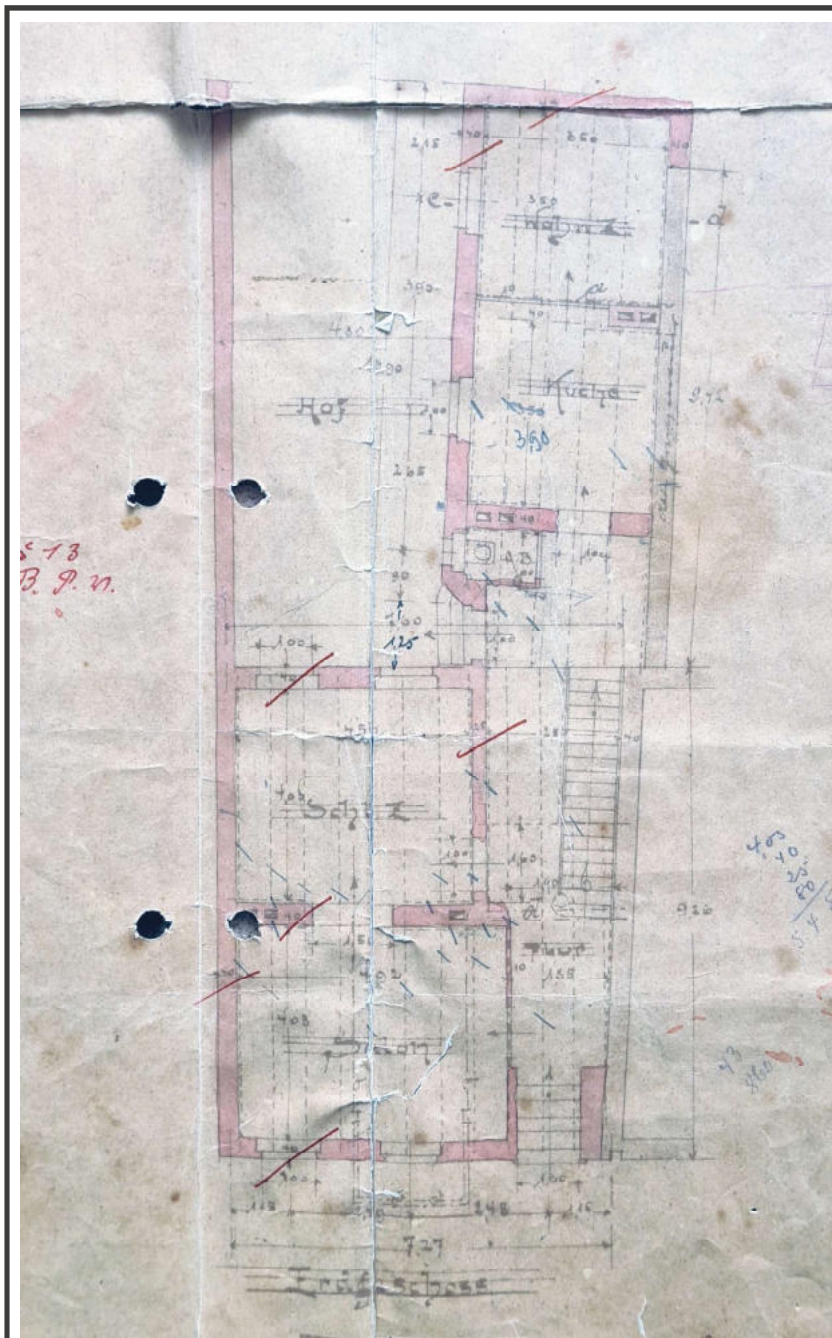
GRUNDRISS KG



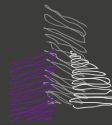
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



GRUNDRISS EG

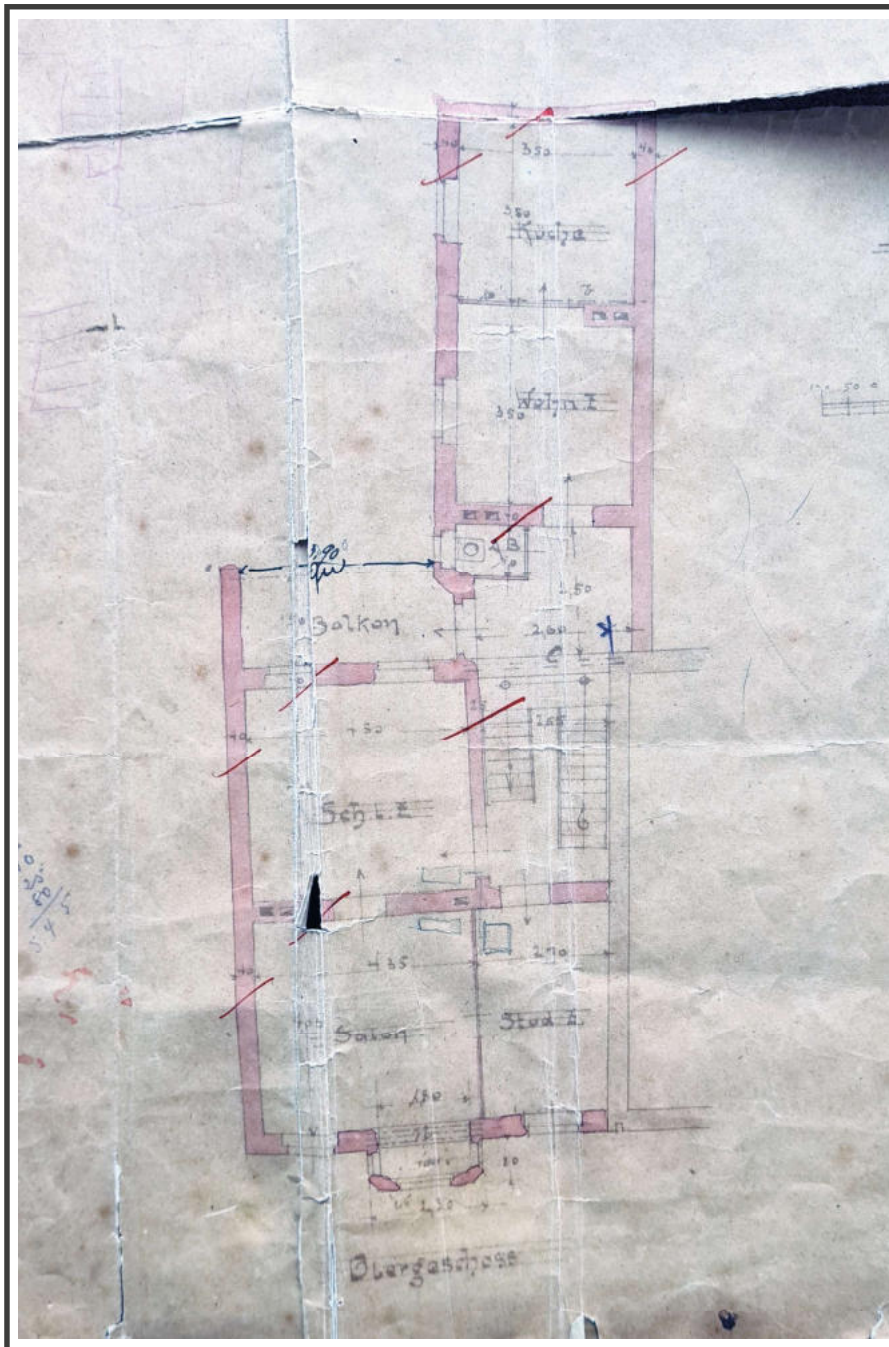


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

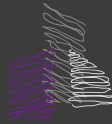


NEOCASA
— IMMOBILIEN —

GRUNDRISS OG

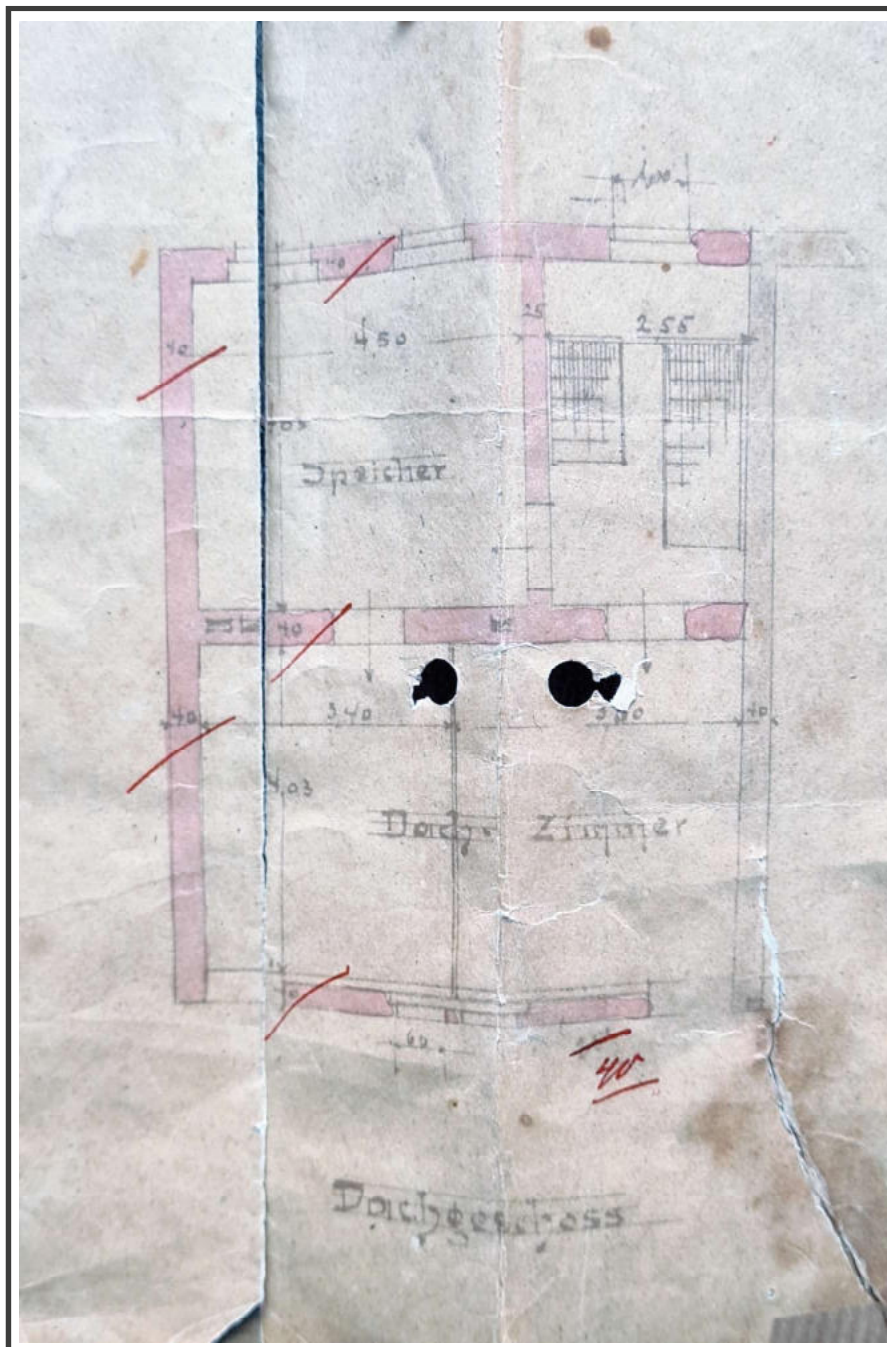


NEOCASA
— IMMOBILIEN —

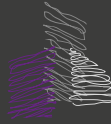


NEOCASA
— IMMOBILIEN —

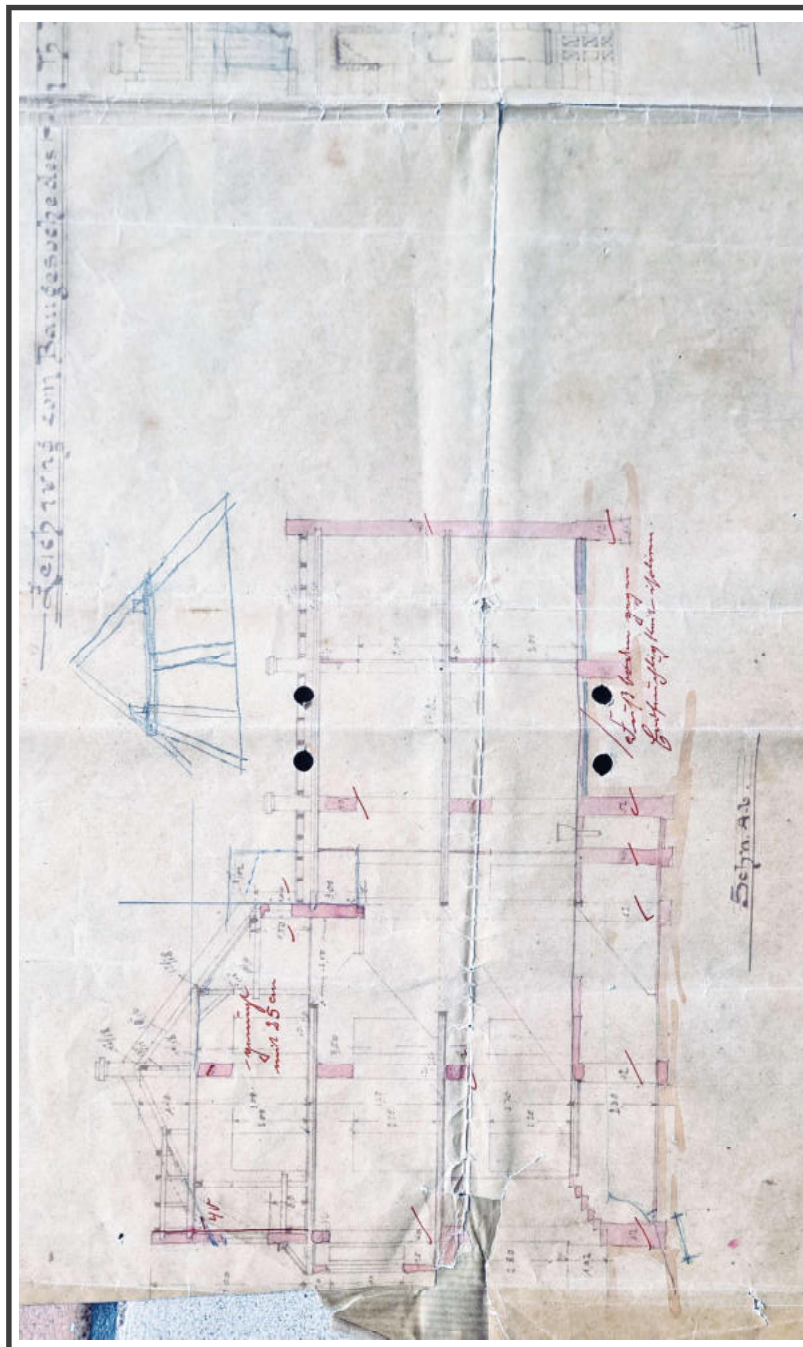
GRUNDRISS DG



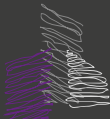
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



SCHNITT

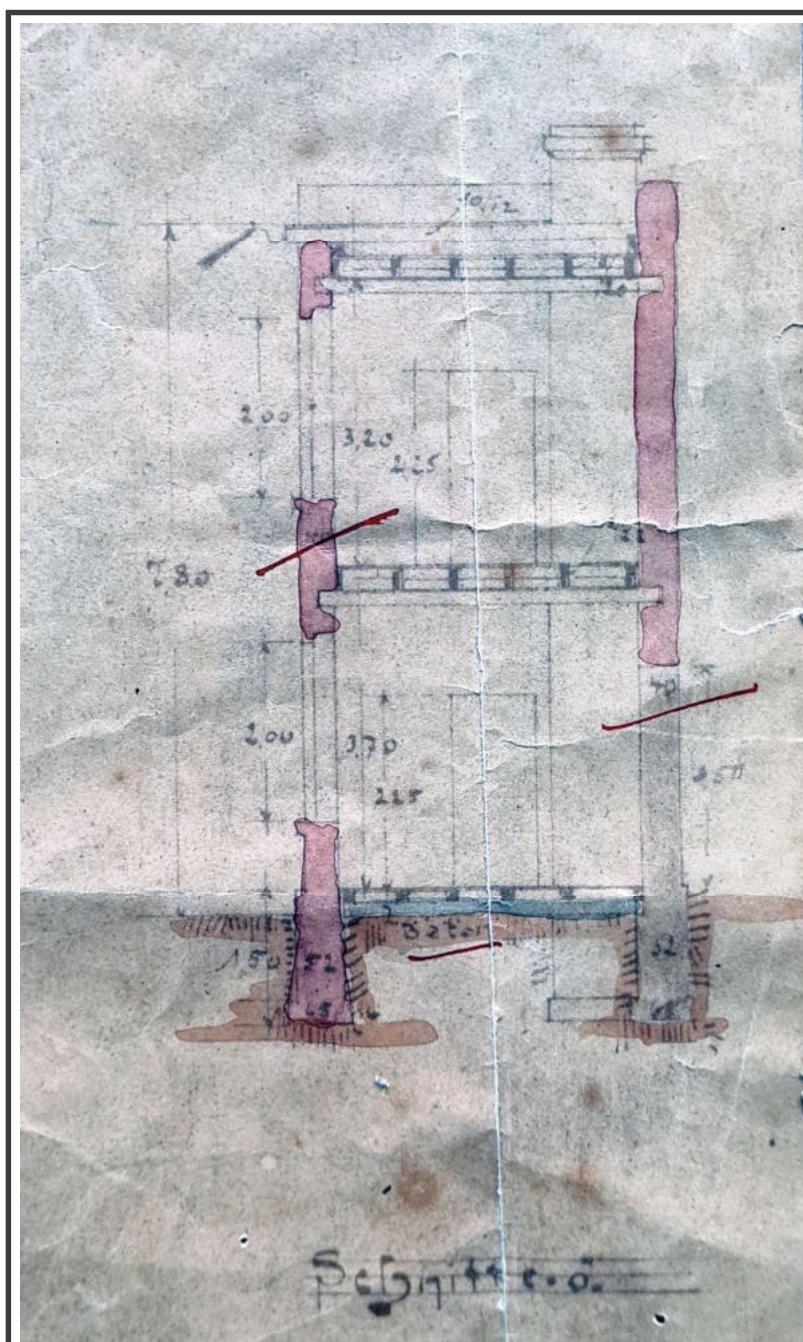


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



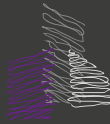
NEOCASA
— IMMOBILIEN —

SCHNITT II

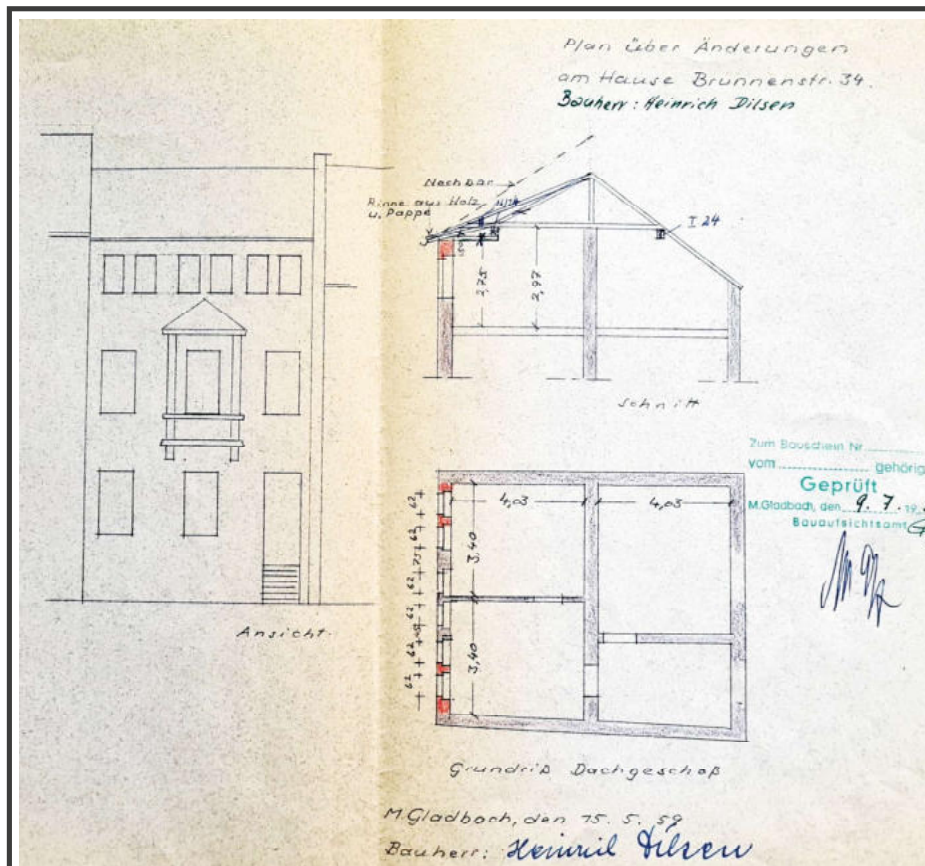


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

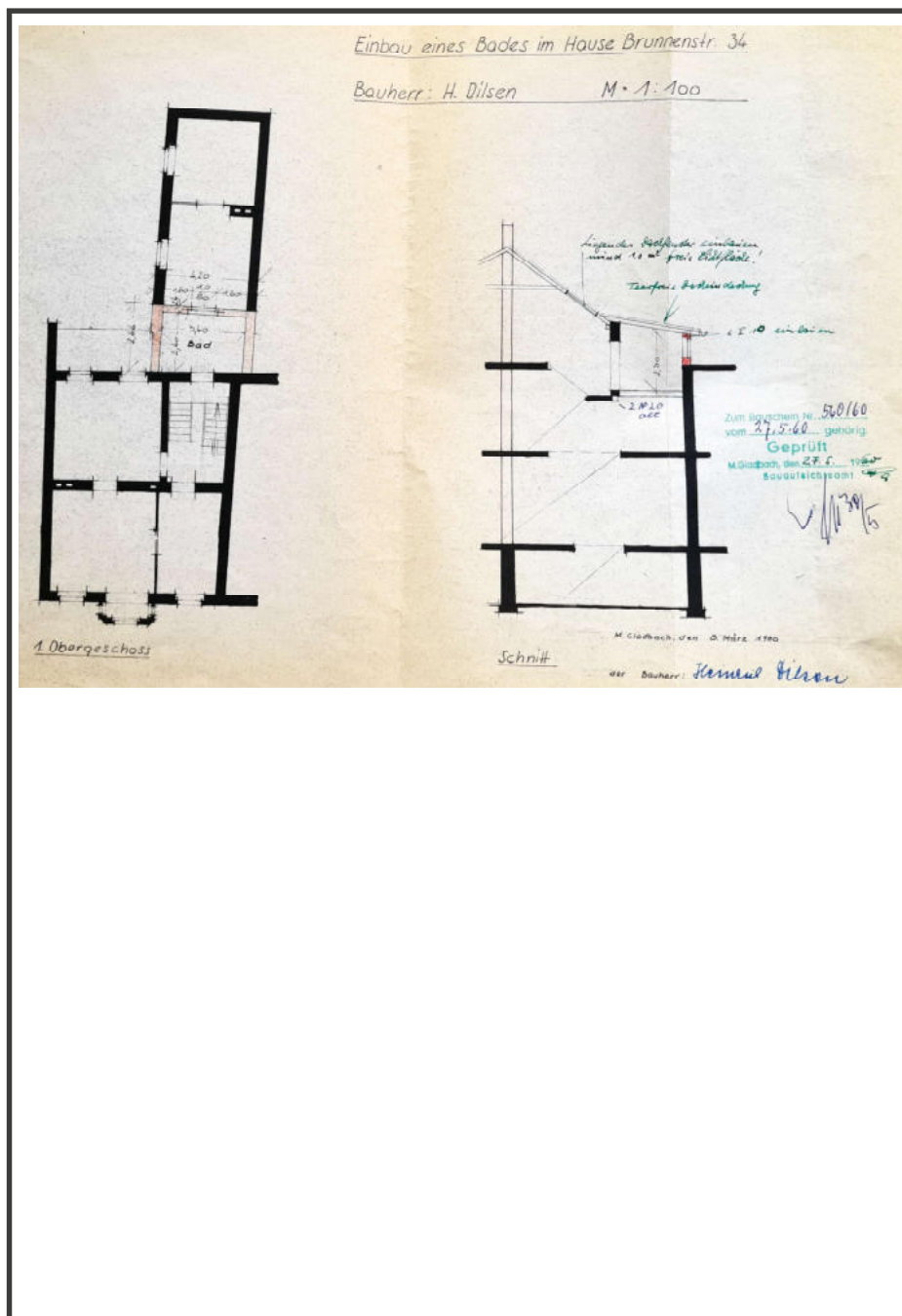
NEOCASA
— IMMOBILIEN —



FASSADE STRASSE



EINBAU BAD



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 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 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

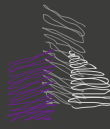
Der Maklervertrag mit Neocasa Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage 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 —

