

NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

■ CHARMANTES, EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS:  
LUXUS, RUHE &  
INTERNATIONALE ANBINDUNG



■ EXPOSÉ  
86NC19

NEOCASA IMMOBILIEN  
FONTANESTRASSE 11b  
41189 MÖNCHENGLADBACH

📞 0172.7080730

✉ info@neocasa.org

🌐 www.neocasa.org

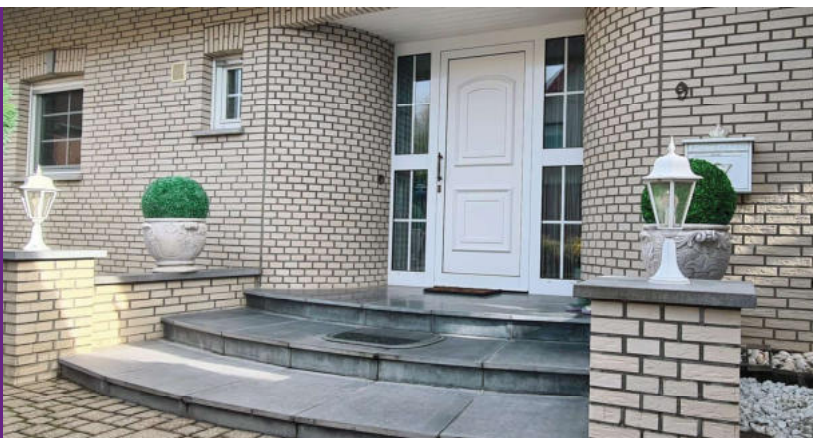
## ECKDATEN

Objektart	Wohnhaus
Wohnfläche	ca. 236m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 90m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	ca. 539m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf
Ort	52531 Übach-Palenberg
Verfügbar ab	nach Absprache
Zustand	sehr gepflegt
Anzahl Zimmer	7, Küche, Dielen, Bäder
Keller	ja
Garten	ja
Garage	ja, 2
Derzeitige Wohnsituation	bewohnt
Heizungsart	Gasheizung, Photovoltaik zur Stromerzeugung
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Erdgas H
Energieausweis	verbrauchssorientierter Ausweis
Endenergieverbrauch des Gebäudes	71,85 kWh/(m <sup>2</sup> x a)
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1992
Baujahr Heizungsanlage	2016
Käuferprovision	ja*
Kaufpreis	629.000,00 EUR

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Dieses charmante und luxuriöse Haus besticht durch seine Energieeffizienz sowie der hochwertigen Bausubstanz, einer durchdachten grosszügigen Raumaufteilung kombiniert mit dem herrlich angelegten Garten. Das freistehende EFH wurde 1992 in massiver Bauweise auf einem knap 540m<sup>2</sup> grossen Grundstück errichtet und erstreckt sich über drei Etagen vom Wohnkeller bis hin zum ausgebauten Dachgeschoss. Die imposante Gesamtwohnfläche beträgt knapp 240m<sup>2</sup>. In diesem Haus fühlt man sich direkt wohl: Über den grosszügigen Hauseingang betritt man den in sich geschlossenen Hausflur, in welchem sich der Zugang zum Gäste-WC sowie der offene, über eine elegante Wendeltreppe erreichbare Auf- und Abgang zum Keller bzw. Dachgeschoss befindetet. Nebem dem Hauseingangsfoyer mit Gäste-WC befinden sich im Erdgeschoss noch die offene Wohnküche sowie der grosszügige Wohn-Essbereich mit gemütlichem Heizkamin, welcher besonders an kalten Tagen zum romantischen Verweilen einlädt. Das gesamte Erdgeschoss ist erst kürzlich mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattet worden. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über Flügeltüren auf die angrenzende, mit Echtglas ausgestattete, überdachte Terrasse. An heissen, sonnigen Tagen sorgen zwei Markisen an der Überdachung für angenehmes Verweilen im Schatten ein. Der Garten ist eine reine Wohlfühloase: Highlights des liebevoll gestalteten Gartens sind der beheizbare Whirlpool mit Platz für bis zu vier Personen sowie die automatische Bewässerungsanlage, welche besonders an heissen sonnigen Tagen dafür sorgt, dass der Rasen seine grüne Pracht nicht verliert. Über eine elegante Wendeltreppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich neben der Empore das grosszügige, 2021 komplett neu gestaltete Elternbad, das Elternschlafzimmer mit Ausgang auf den angrenzenden, grossen, überdachten Balkon sowie zwei weitere Kinderschlafzimmer, wovon eines zurzeit als home office benutzt wird, befinden. Zwei separate, sehr hochwertige, freistehende Garagen nebst Speicherplatz unter dem Krüppelwalmdach gehören ebenfalls noch mit zum Objekt. Nicht zuletzt bedingt durch zahlreiche, sich in der Nähe befindlichen Kitas und Schulen bietet sich dieses einmalige Haus besonders für Familien mit mehreren Kindern oder als Generationenhaus an und eröffnet dem Interessenten die Möglichkeit, ein Haus mit vielen erdenklichen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Am Besten Sie überzeugen sich selbst von dieser tollen Immobilie bei einem Besichtigungstermin mit uns.



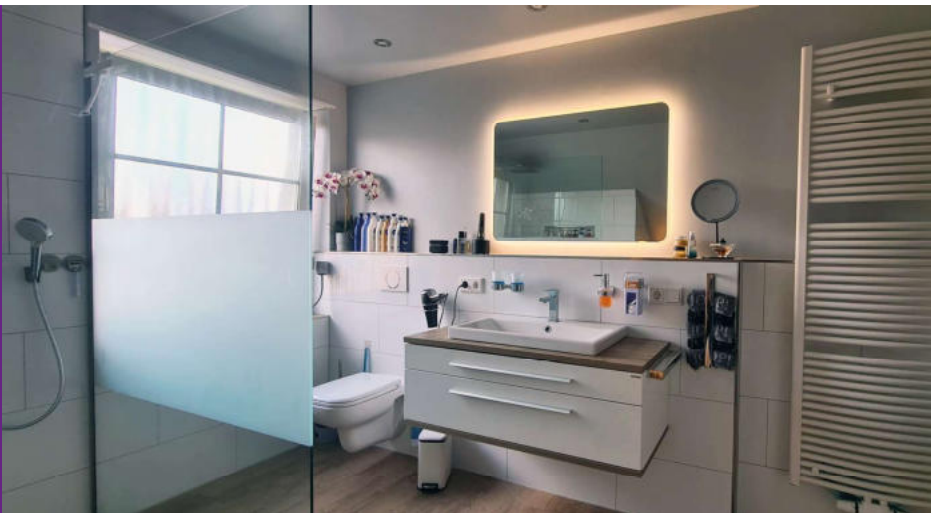
Die Immobilie ist wie folgt ausgestattet:

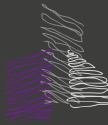
- Gesamtwohnfläche ca. 236m<sup>2</sup>
- Grundstücksgrösse 539m<sup>2</sup>
- überdachte Terrasse mit Echtglas, seitlichen Trennwänden und Markisen aus 2021
- sehr schön angelegter Garten mit Gartenhaus, Whirlpool und automatischer Bewässerungsanlage aus 2021
- Heizkamin im Wohnzimmer
- Rolläden, teilweise elektrisch
- Erdgeschoss komplett, Bad im Obergeschoss mit Fussbodenheizung
- separater Vollkeller mit separatem Ausgang in den Garten
- hochwertige Wendeltreppe, Holzstufen neu aus 2021
- hochwertige glasierte Tondachziegel
- doppelisoverglaste Sprossenfenster
- insgesamt zwei Bäder, komplett erneuert 2021
- hochwertige Feinsteinzeugfliesenböden im gesamten EG aus 2021
- Gas-Niederbrennwert-Heizungsanlage aus 2016
- hochwertige Feinsteinzeugfliesenböden im gesamten KG aus 2021
- Photovoltaikanlage mit 10kW-Speicher über Mietkauf Enpal
- grosse Sauna mit Ruheraum aus 2021
- separate, freistehende Doppelgarage mit Sektionaltoren
- hochwertige Einfriedung mit Klinkermauer und Schmiedeisenzaunelementen
- es wurden ständig Renovierungsarbeiten durchgeführt



## LAGEBESCHREIBUNG

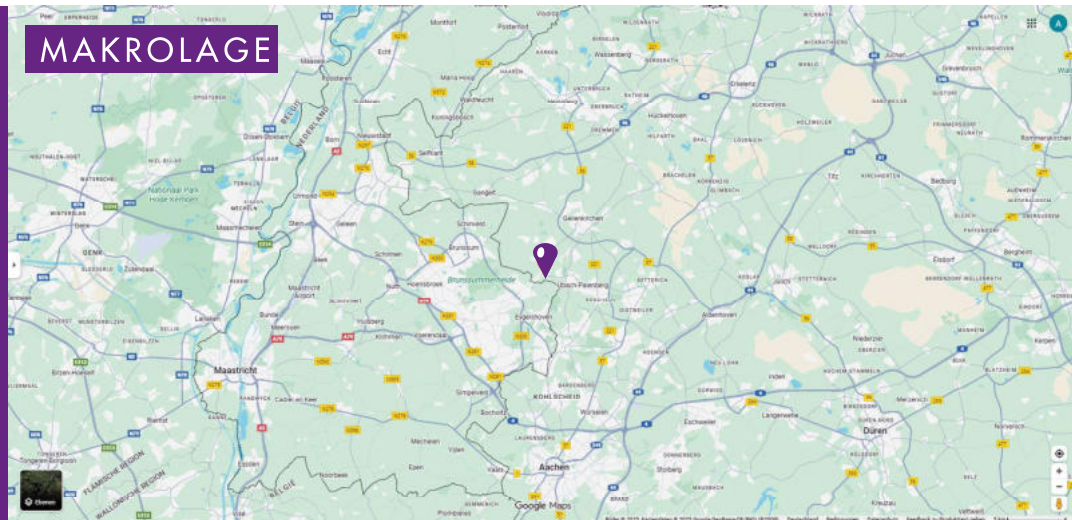
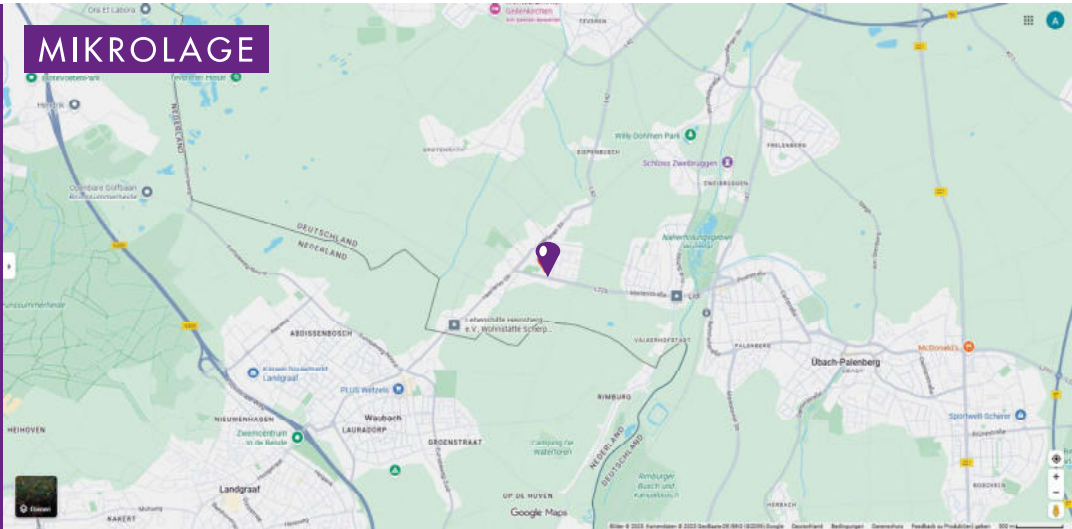
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, verkehrsberuhigt am Ende einer Sackgasse im Westen von Übach-Palenberg, im schönen Stadtteil Scherpenseel. Übach-Palenberg ist eine knapp 25.000 Einwohner zählende gemütliche Kleinstadt südlich von Geilenkirchen und nördlich der Kaiserstadt Aachen gelegen. Die nächste Anbindung zum Fernverkehr, die N300 in den Niederlanden, ist nur knapp 8 Autominuten entfernt. Die A44 bei Aldenhoven ist ebenfalls schnell erreichbar. Die ländliche, schöne Umgebung lädt insbesondere zu ausgedehnten Radtouren und Wanderungen ein. Entspannen Sie nach Feierabend im nahe gelegenen Landgraf oder Heerlen oder besuchen Sie eine von zahlreichen Sehenswürdigkeiten wie die Zweibrüggener Mühle, den Willi-Dohmen Park oder das Naturschutzgebiet Teverener Heide. In Übach-Palenberg haben Sie die Wahl zwischen fünf Grundschulen. Desweiteren stehen Ihnen zudem ein Gymnasium, eine Realschule sowie eine Gesamtschule zur Verfügung. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Tankstellen etc. sind allesamt in der Nähe vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 491 befindet sich lediglich 2min zu Fuss entfernt.

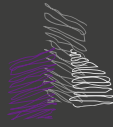




# NEOCASA

— IMMOBILIEN —

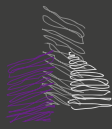




NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

## FOTONACHWEIS





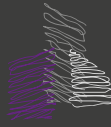
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

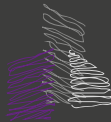


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

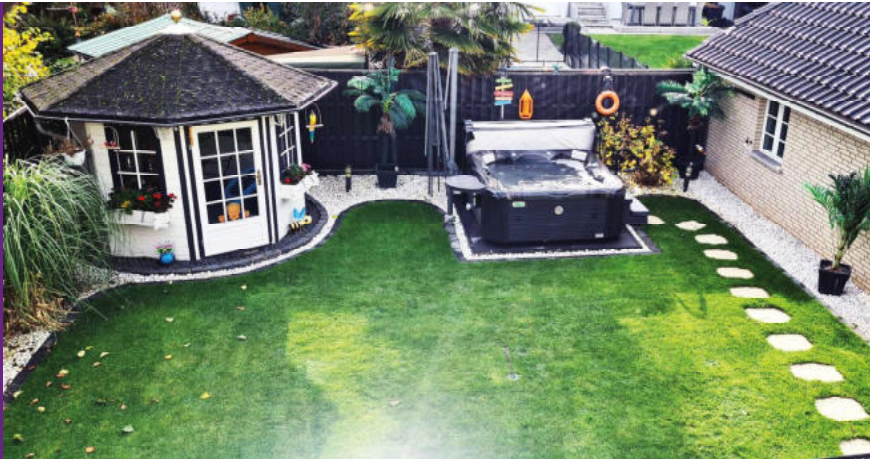


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —





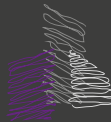
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

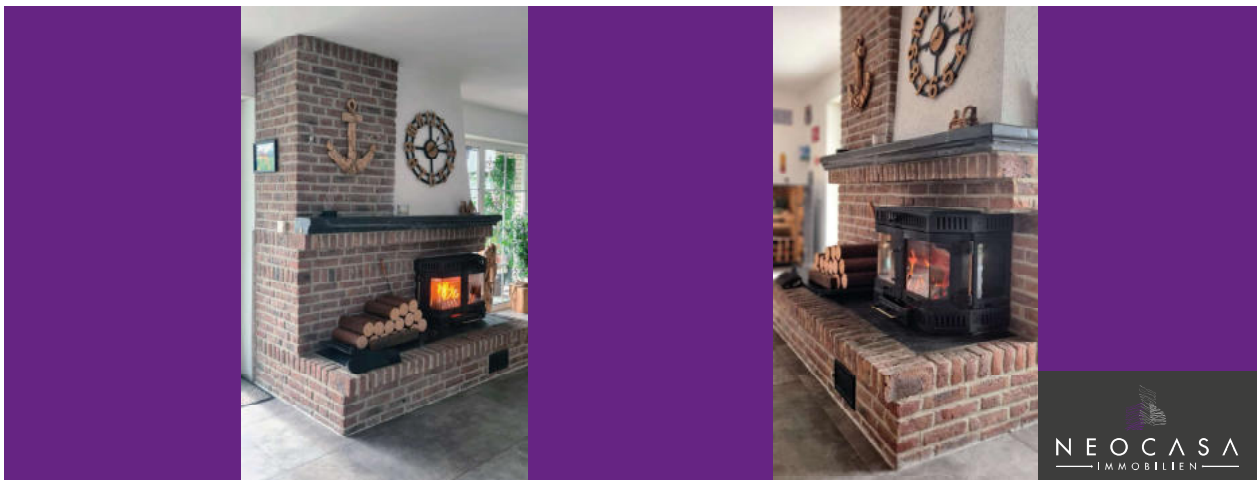


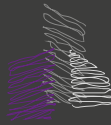
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



# NEOCASA

— IMMOBILIEN —





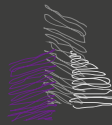
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



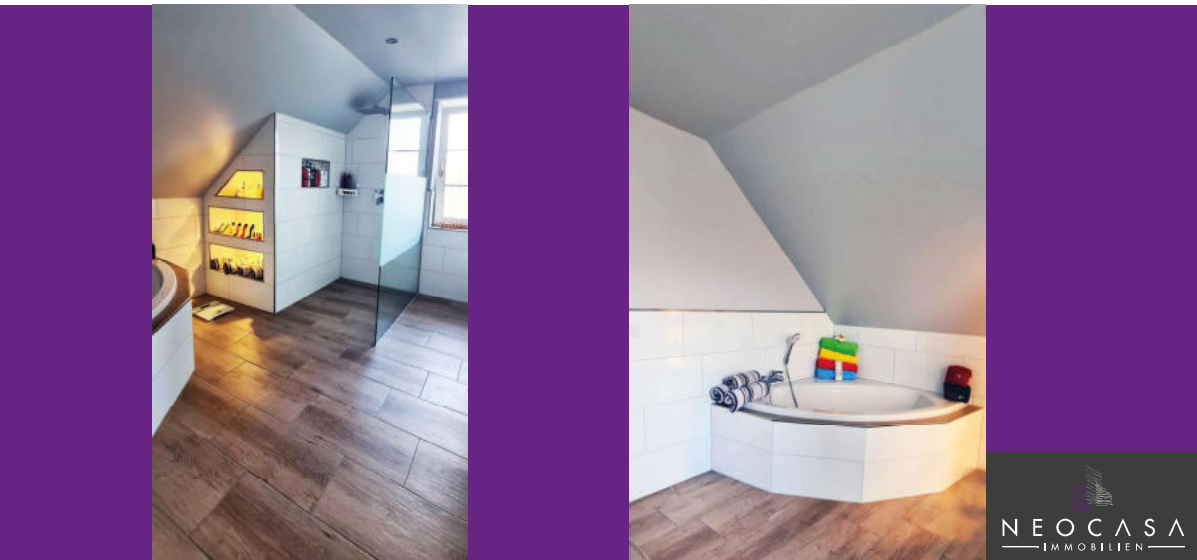
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



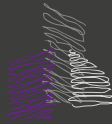
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



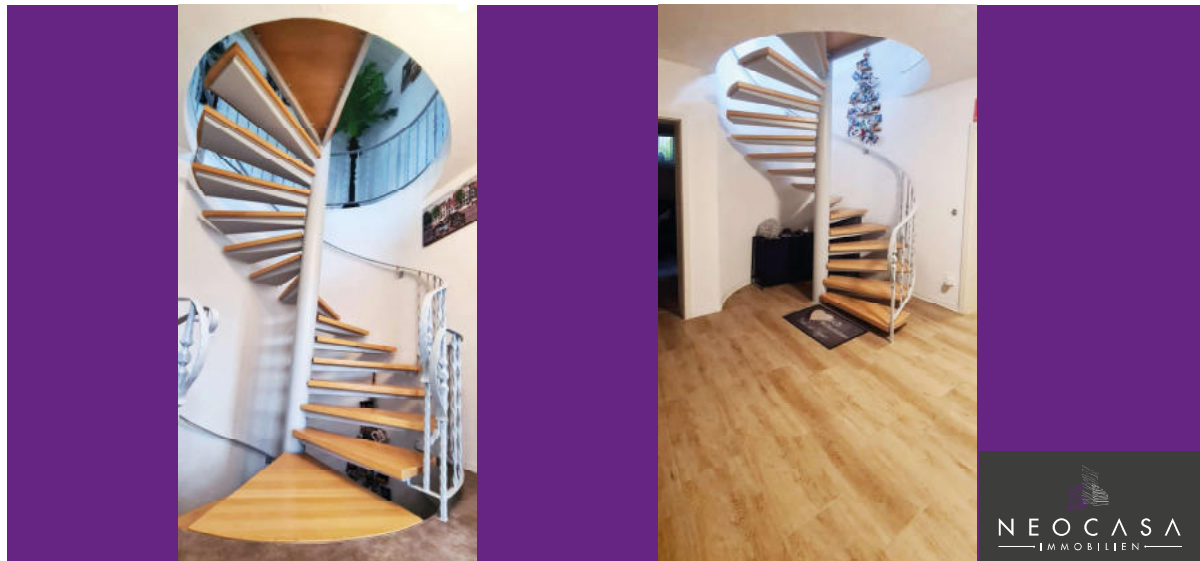
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



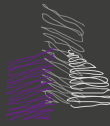
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —



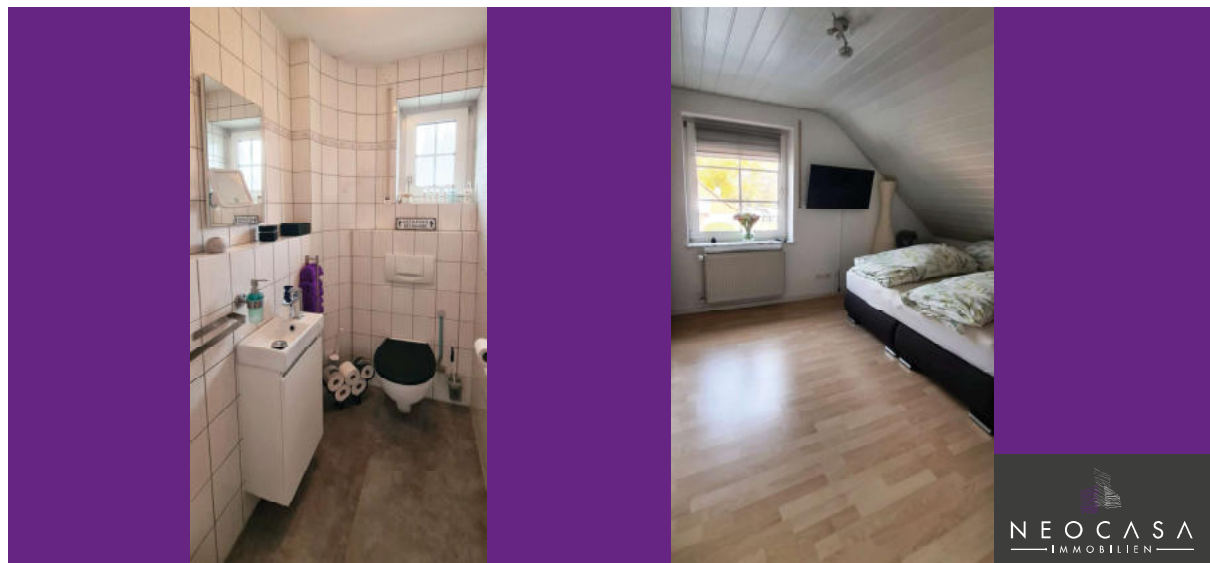
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

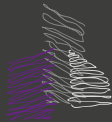


NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

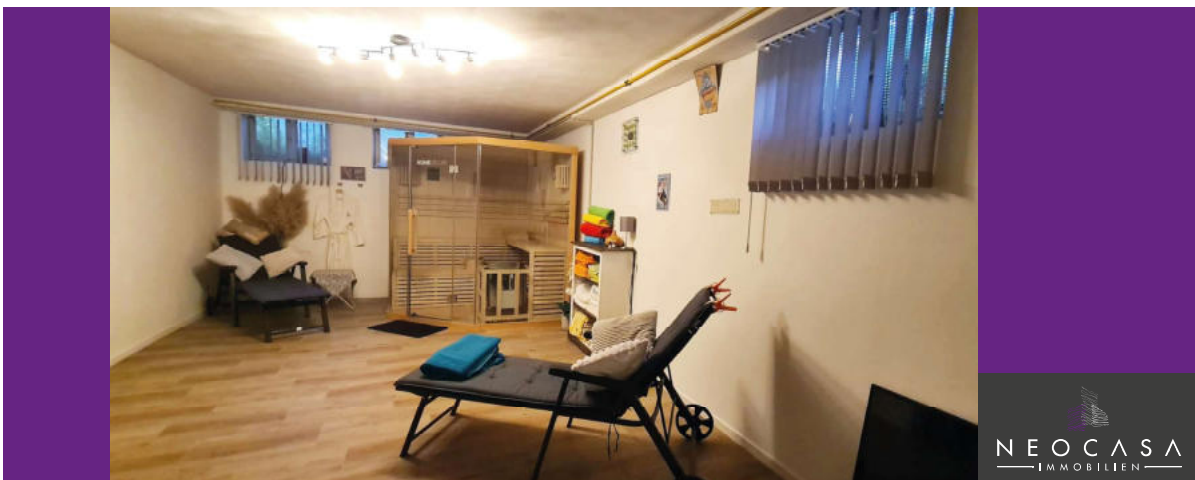


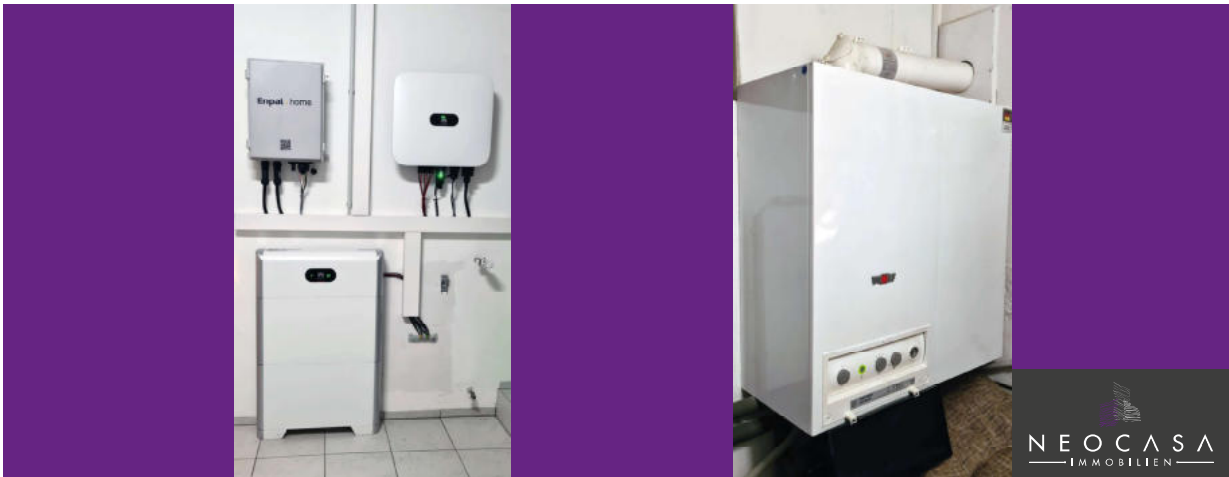
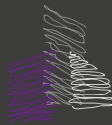
NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

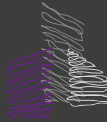




NEOCASA  
— IMMOBILIEN —







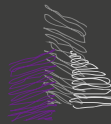
## WF-BERECHNUNG

Berechnung der Wohnfläche						
Zimmer	Nutzung	Länge	Breite	Fläche		Wohnfläche
1	Wohnen	4,51 m	x 8,26 m	= 37.2526 m <sup>2</sup>	=	37.2526
2	Essen	7,62 m	x 3,90 m	= 29.718 m <sup>2</sup>	=	29.718
3	Küche	3,51 m	x 4,01 m	= 14.0751 m <sup>2</sup>	=	14.0751
4	Diele	2,26 m	x 3,89 m	= 8.7914 m <sup>2</sup>	=	8.7914
5	WC	1,26 m	x 1,76 m	= 2.2176 m <sup>2</sup>	=	2.2176
6					=	
7					=	
8					=	
9					=	
	Terrasse	3,50 m	x 8,26 m	= 28.91 m <sup>2</sup>	/2*	14.455
	1. Balkon				/2*	
	2. Balkon				/2*	
	Keller				**	
	Boden				**	
	<b>Gesamt</b>			<b>120.9647 m<sup>2</sup></b>		<b>106.5097</b>

Berechnung der Wohnfläche						
Zimmer	Nutzung	Länge	Breite	Fläche		Wohnfläche
1	Eltern	6,26 m	x 4,51 m	= 28.2326 m <sup>2</sup>	=	28.2326
2	Arbeiten	2,52 m	x 3,58 m	= 9.0216 m <sup>2</sup>	=	9.0216
3	Flur	3,68 m	x 3,68 m	= 13.5424 m <sup>2</sup>	=	13.5424
4	Kind	3,89 m	x 3,11 m	= 12.0979 m <sup>2</sup>	=	12.0979
5	Bad	3,17 m	x 3,11 m	= 9.8587 m <sup>2</sup>	=	9.8587
6					=	
7					=	
8					=	
9					=	
	Terrasse				/2*	
	1. Balkon	6,26 m	x 1,10 m	= 6.886 m <sup>2</sup>	/2*	3.443
	2. Balkon				/2*	
	Keller				**	
	Boden				**	
	<b>Gesamt</b>			<b>79.6392 m<sup>2</sup></b>		<b>76.1962</b>

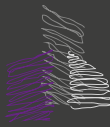
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



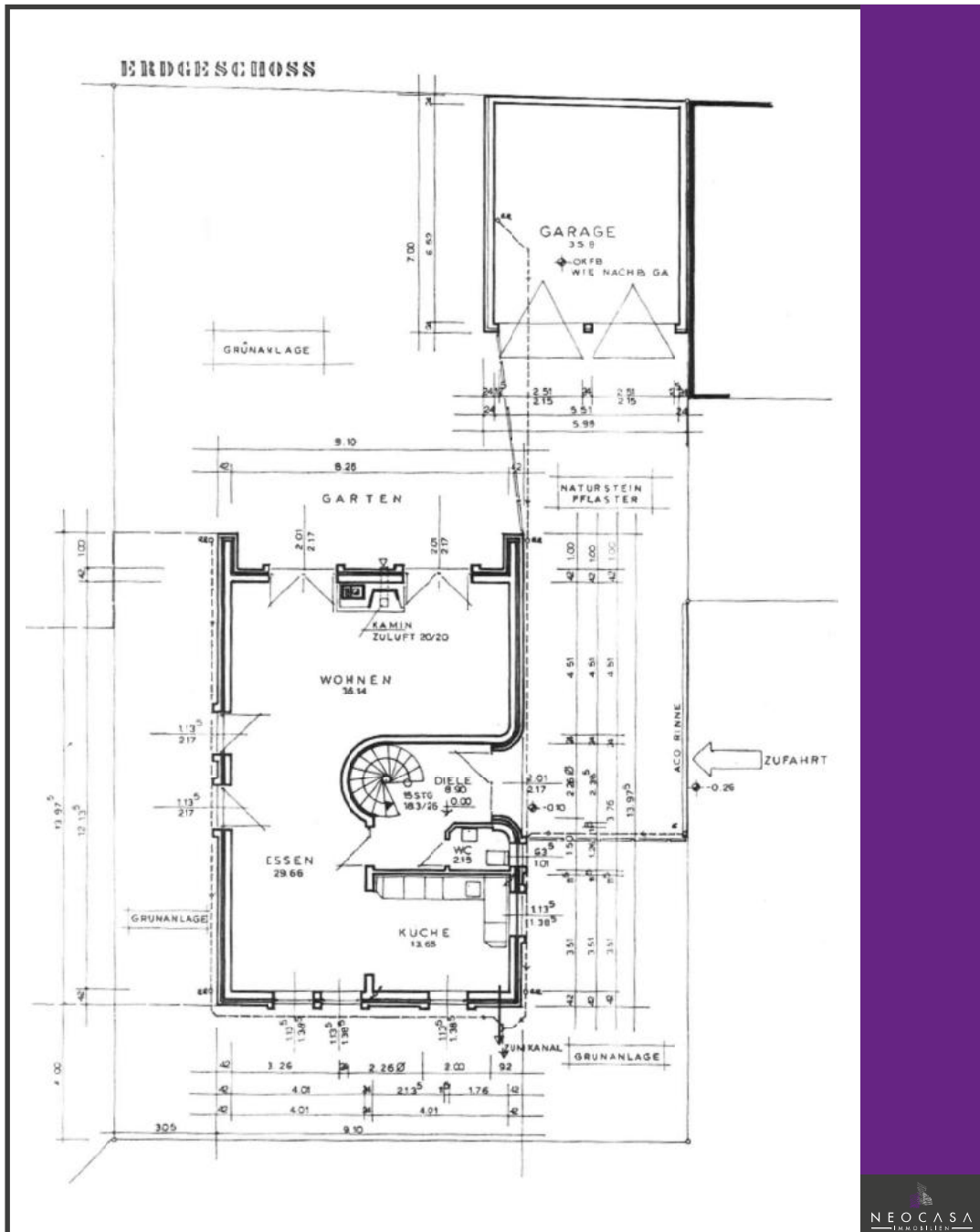
## WF-BERECHNUNG

Berechnung der Wohnfläche						
Zimmer	Nutzung	Länge	Breite	Fläche		Wohnfläche
1	Flur	3,76 m	4,10 m	15,416 m <sup>2</sup>	=	15,416
2	Keller 2	3,51 m	4,01 m	14,0751 m <sup>2</sup>	=	14,0751
3	Keller 3	7,51 m	3,25 m	24,4075 m <sup>2</sup>	=	24,4075
4					=	
5					=	
6					=	
7					=	
8					=	
9					=	
	Terrasse				/2*	
	1. Balkon				/2*	
	2. Balkon				/2*	
	Keller				**	
	Boden				**	
	<b>Gesamt</b>			53,8986 m <sup>2</sup>		53,8986

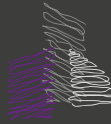
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



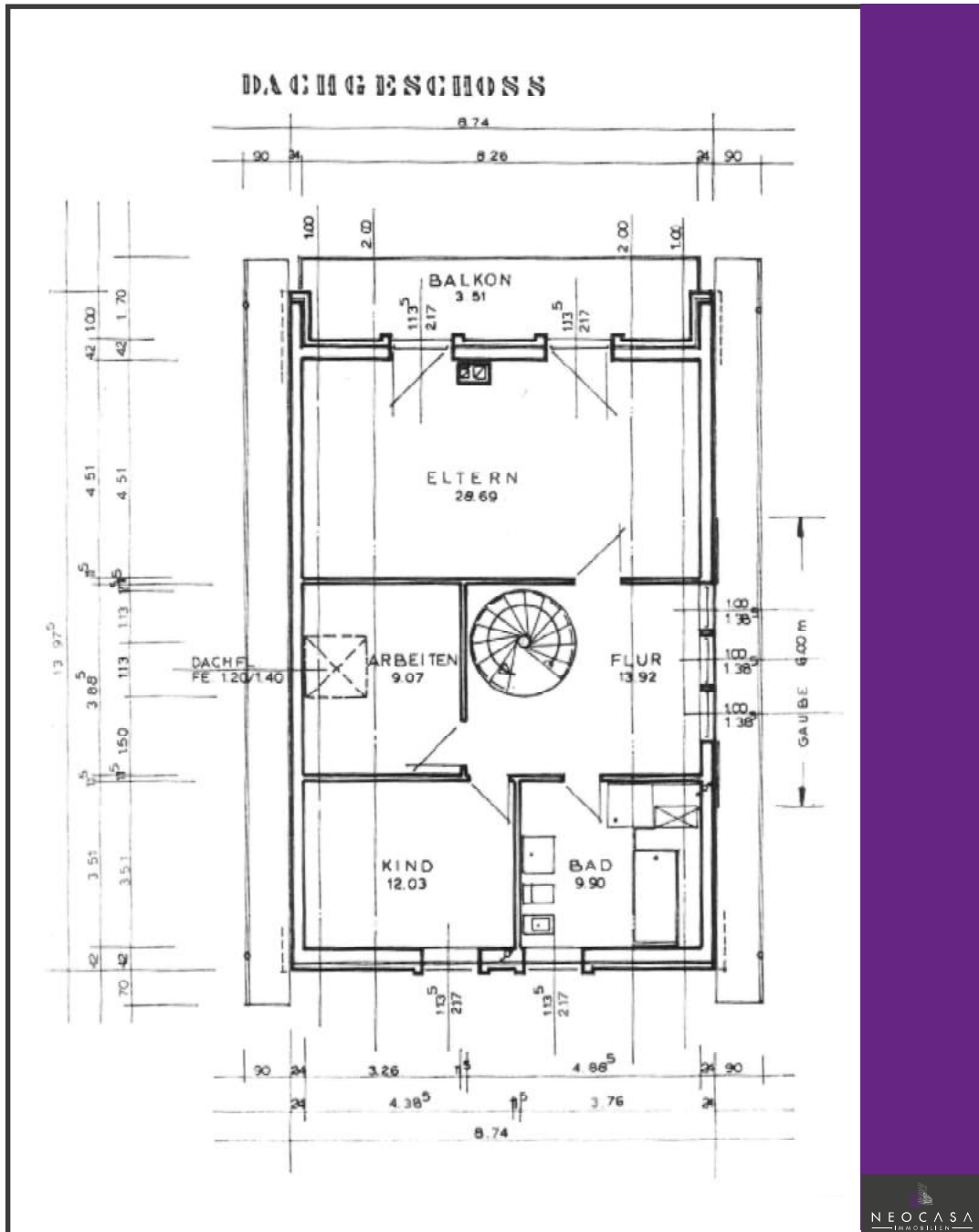
GR EG



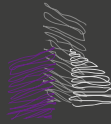
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



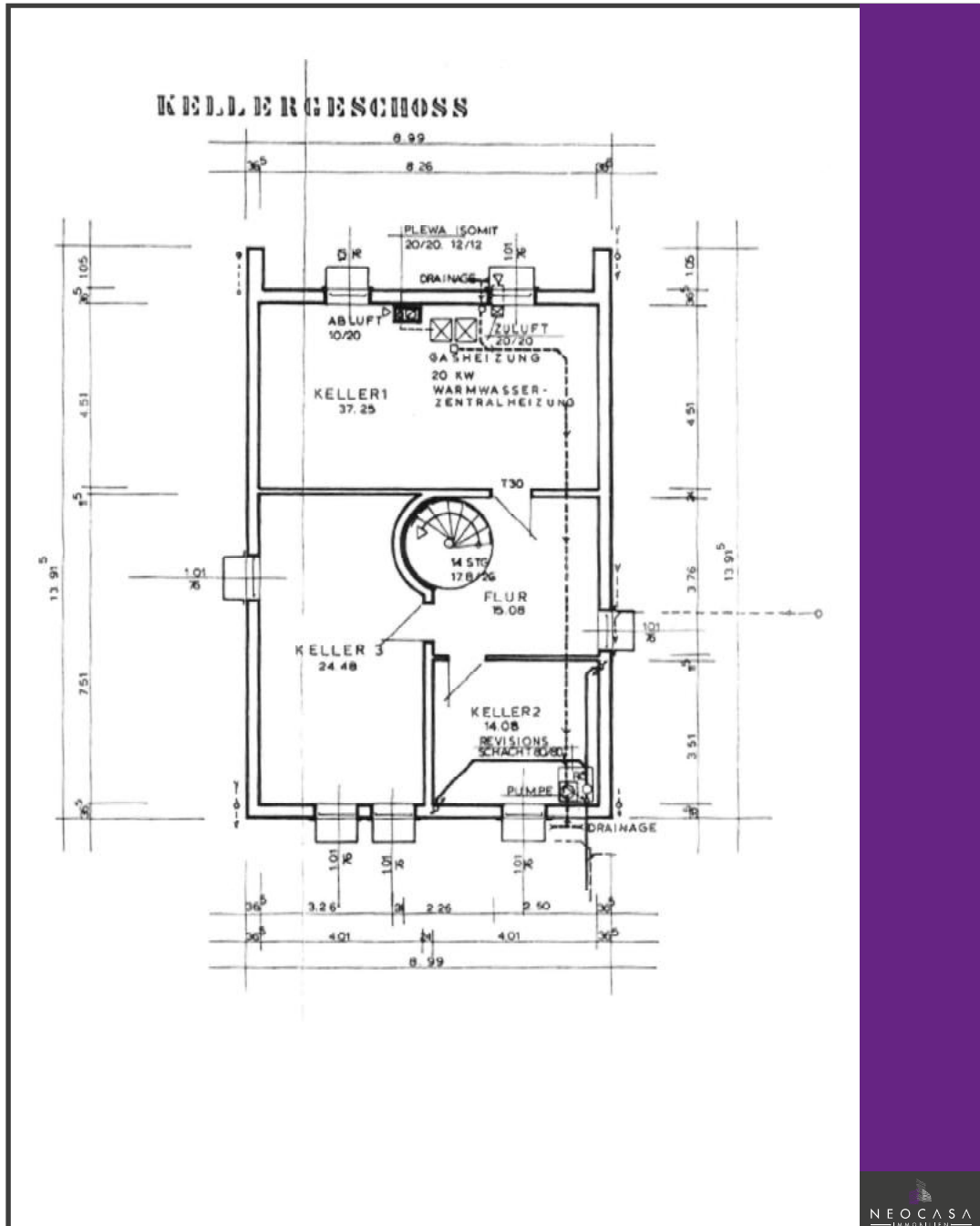
GR DG



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

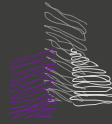


GR KG

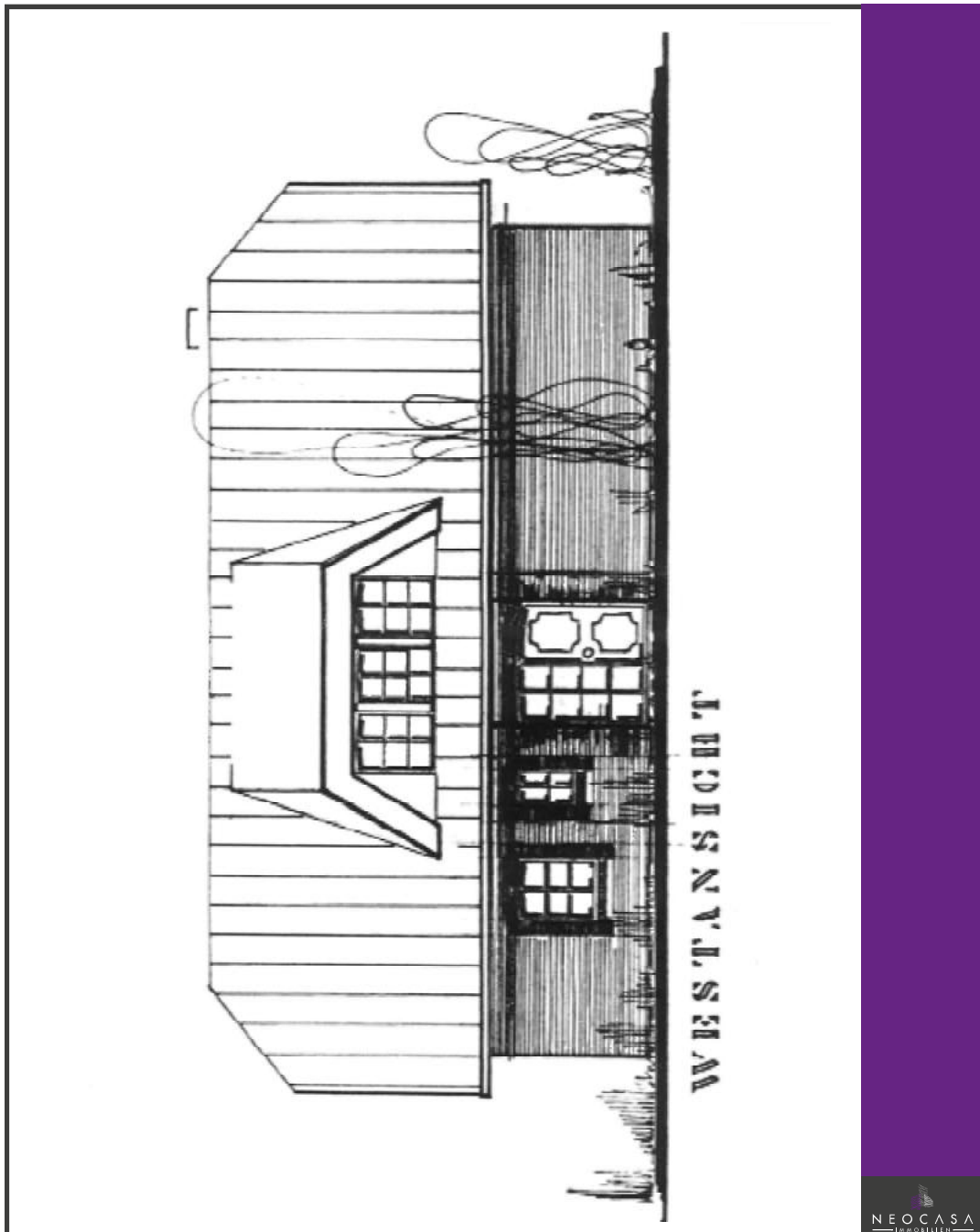


Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

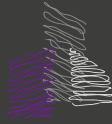




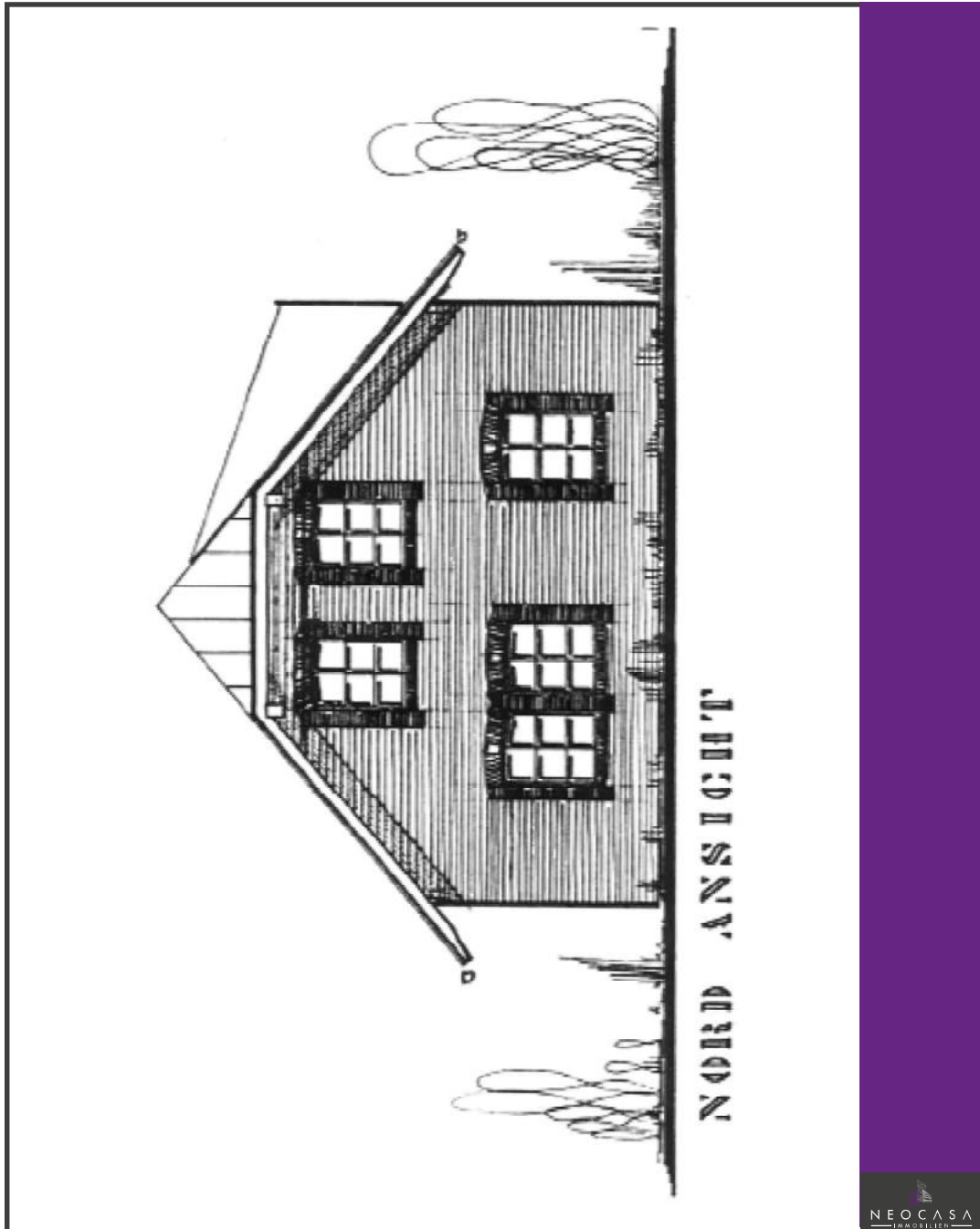
## ANSICHT WEST



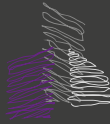
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



## ANSICHT NORD



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



NEOCASA  
— IMMOBILIEN —

## ANSICHT SÜD



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, Fontanestr. 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 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 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 Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der von Neocasa Immobilien entfalteteten 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 Rechtssprechung 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

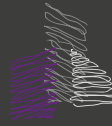
Der Maklervertrag mit Neocasa Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte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

