



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



BELLEVUE
BEST PROPERTY
AGENTS
2021

Durch uns erfolgreich vermitteln.
Ihr Qualitätsmakler in Meerbusch
bei Erbschaft, Schenkung & Scheidung

Im Herzen von Meerbusch-Büderich
Lichtdurchflutete 2 Zimmer DG-Wohnung
- bezugsfrei -



Exposé

Kompetenz schafft Vertrauen



Objekt ID: H2107

- Meerbusch-Büderich
- ca. 62 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer ▪ Küche ▪ Diele ▪ Bad mit Dusche und Wanne ▪ Balkon ▪ Etage 3

Kaufpreis: 225.000,00 €

Wohngeld: 232,00 €

+ Provision 2,38 % inklusive MwSt.

Kompetenz schafft Vertrauen

Daten

Objekttyp	Dachgeschosswohnung
Baujahr	1964/1998
Wohnfläche	ca. 62 m ²
Nutzfläche	Speicher
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Balkon	französischer Balkon
Verfügbar ab	ab sofort

Energieausweis

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	79,0 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr Gebäude	1964
Heizung	Gaszentralheizung
Baujahr Heizung	2016

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß § 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Ermittelter Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: NW 3555-00160783 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 79,0 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 95,8 kWh/(m²*a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 79,0 kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Datum von	Datum bis	Erzeugerart	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anzahl Warmwasser (gWh)	Anzahl Heizung (gWh)	Filterkriterium
01.01.2017	31.12.2016	Erzeuger E	1,10	10700	---	10700	1,20

Vergleichswerte Endenergie

Die energetisch am besten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in dem Maße für Heizung und Warmwasser zum Heizen im Umkreis benachbart sind. Bei ein Energieverbrauch eines mit Perm oder höherwertigeren Gebäuden möglich sein, ist zu beachten, dass die Normwerte um ca. 15 - 20 % geringere Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizleistung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (G_{EP}) nach der Energieeinsparverordnung. Die in Klammern gefassten Werte sind die Wärmeleistungen der Gebäude. Die tabellarische Energiekennwert oder Wirkung oder eines Gebäudes stellt insbesondere wegen der Wärmeleistung und sich ergebende Normwertlinie vom ermittelten Energieverbrauch ab.

* siehe Fußnote 1 und Seite 1 des Energieausweises * siehe Fußnote 2 und Seite 1 des Energieausweises
 † gegebenenfalls nach Landesvorschriften, Warmwasser- oder Kälteleistung in kWh † EN 15613, EN 15614, EN 15615, EN 15616, EN 15617, EN 15618, EN 15619, EN 15620, EN 15621, EN 15622, EN 15623, EN 15624, EN 15625, EN 15626, EN 15627, EN 15628, EN 15629, EN 15630, EN 15631, EN 15632, EN 15633, EN 15634, EN 15635, EN 15636, EN 15637, EN 15638, EN 15639, EN 15640, EN 15641, EN 15642, EN 15643, EN 15644, EN 15645, EN 15646, EN 15647, EN 15648, EN 15649, EN 15650, EN 15651, EN 15652, EN 15653, EN 15654, EN 15655, EN 15656, EN 15657, EN 15658, EN 15659, EN 15660, EN 15661, EN 15662, EN 15663, EN 15664, EN 15665, EN 15666, EN 15667, EN 15668, EN 15669, EN 15670, EN 15671, EN 15672, EN 15673, EN 15674, EN 15675, EN 15676, EN 15677, EN 15678, EN 15679, EN 15680, EN 15681, EN 15682, EN 15683, EN 15684, EN 15685, EN 15686, EN 15687, EN 15688, EN 15689, EN 15690, EN 15691, EN 15692, EN 15693, EN 15694, EN 15695, EN 15696, EN 15697, EN 15698, EN 15699, EN 15700, EN 15701, EN 15702, EN 15703, EN 15704, EN 15705, EN 15706, EN 15707, EN 15708, EN 15709, EN 15710, EN 15711, EN 15712, EN 15713, EN 15714, EN 15715, EN 15716, EN 15717, EN 15718, EN 15719, EN 15720, EN 15721, EN 15722, EN 15723, EN 15724, EN 15725, EN 15726, EN 15727, EN 15728, EN 15729, EN 15730, EN 15731, EN 15732, EN 15733, EN 15734, EN 15735, EN 15736, EN 15737, EN 15738, EN 15739, EN 15740, EN 15741, EN 15742, EN 15743, EN 15744, EN 15745, EN 15746, EN 15747, EN 15748, EN 15749, EN 15750, EN 15751, EN 15752, EN 15753, EN 15754, EN 15755, EN 15756, EN 15757, EN 15758, EN 15759, EN 15760, EN 15761, EN 15762, EN 15763, EN 15764, EN 15765, EN 15766, EN 15767, EN 15768, EN 15769, EN 15770, EN 15771, EN 15772, EN 15773, EN 15774, EN 15775, EN 15776, EN 15777, EN 15778, EN 15779, EN 15780, EN 15781, EN 15782, EN 15783, EN 15784, EN 15785, EN 15786, EN 15787, EN 15788, EN 15789, EN 15790, EN 15791, EN 15792, EN 15793, EN 15794, EN 15795, EN 15796, EN 15797, EN 15798, EN 15799, EN 15800, EN 15801, EN 15802, EN 15803, EN 15804, EN 15805, EN 15806, EN 15807, EN 15808, EN 15809, EN 15810, EN 15811, EN 15812, EN 15813, EN 15814, EN 15815, EN 15816, EN 15817, EN 15818, EN 15819, EN 15820, EN 15821, EN 15822, EN 15823, EN 15824, EN 15825, EN 15826, EN 15827, EN 15828, EN 15829, EN 15830, EN 15831, EN 15832, EN 15833, EN 15834, EN 15835, EN 15836, EN 15837, EN 15838, EN 15839, EN 15840, EN 15841, EN 15842, EN 15843, EN 15844, EN 15845, EN 15846, EN 15847, EN 15848, EN 15849, EN 15850, EN 15851, EN 15852, EN 15853, EN 15854, EN 15855, EN 15856, EN 15857, EN 15858, EN 15859, EN 15860, EN 15861, EN 15862, EN 15863, EN 15864, EN 15865, EN 15866, EN 15867, EN 15868, EN 15869, EN 15870, EN 15871, EN 15872, EN 15873, EN 15874, EN 15875, EN 15876, EN 15877, EN 15878, EN 15879, EN 15880, EN 15881, EN 15882, EN 15883, EN 15884, EN 15885, EN 15886, EN 15887, EN 15888, EN 15889, EN 15890, EN 15891, EN 15892, EN 15893, EN 15894, EN 15895, EN 15896, EN 15897, EN 15898, EN 15899, EN 15900, EN 15901, EN 15902, EN 15903, EN 15904, EN 15905, EN 15906, EN 15907, EN 15908, EN 15909, EN 15910, EN 15911, EN 15912, EN 15913, EN 15914, EN 15915, EN 15916, EN 15917, EN 15918, EN 15919, EN 15920, EN 15921, EN 15922, EN 15923, EN 15924, EN 15925, EN 15926, EN 15927, EN 15928, EN 15929, EN 15930, EN 15931, EN 15932, EN 15933, EN 15934, EN 15935, EN 15936, EN 15937, EN 15938, EN 15939, EN 15940, EN 15941, EN 15942, EN 15943, EN 15944, EN 15945, EN 15946, EN 15947, EN 15948, EN 15949, EN 15950, EN 15951, EN 15952, EN 15953, EN 15954, EN 15955, EN 15956, EN 15957, EN 15958, EN 15959, EN 15960, EN 15961, EN 15962, EN 15963, EN 15964, EN 15965, EN 15966, EN 15967, EN 15968, EN 15969, EN 15970, EN 15971, EN 15972, EN 15973, EN 15974, EN 15975, EN 15976, EN 15977, EN 15978, EN 15979, EN 15980, EN 15981, EN 15982, EN 15983, EN 15984, EN 15985, EN 15986, EN 15987, EN 15988, EN 15989, EN 15990, EN 15991, EN 15992, EN 15993, EN 15994, EN 15995, EN 15996, EN 15997, EN 15998, EN 15999, EN 16000.

Kompetenz schafft Vertrauen

Lage

Im beliebten Stadtteil BÜderich gelegen zwischen Neuss und Düsseldorf mit bester Verkehrsanbindung. Fußläufig erreichbar sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs und Verkehrsmittel des ÖPNV. Gute Autobahnanbindung an die A 52/A 57.

Das Objekt liegt direkt am Dr. Franz-Schütz-Platz, die Haltestelle Landsknecht ist fußläufig erreichbar.

Beschreibung

Die schöne, helle Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Meerbusch-Büderich, ohne Aufzug.

Der Dachausbau zu dieser Wohnung erfolgte im Jahre 1998, das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist 1964. Im Juli 2016 wurde eine hocheffiziente neue Heizung im Haus eingebaut.

Diese schöne Wohnung ist mit Echtholz Parkett ausgelegt. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Alle Fenster sind mit erhöhtem Schallschutz ausgestattet und mit Rollläden versehen (elektrisch in Küche und Wohnzimmer).

Ausstattung

- Eingangsbereich mit Diele
- praktische Küche inkl. moderner Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslicht Bad mit Wanne und Dusche
- helles Wohnzimmer mit französischem Balkon
- behagliches Schlafzimmer
- öffentliche Stellplätze angrenzend

Kompetenz schafft Vertrauen

Lageplan



Kompetenz schafft Vertrauen

Bilder



Kompetenz schafft Vertrauen

Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnflächen

(gemäß DIN 277)

Wohnen:	$5,59 \times 4,60 - (1,05 + 2,59) \times 1,43/2$	=	23,60	x 0,97	=	22,89 m ²
Schlafen:	$3,59 \times (4,05 - 1,43/2) + 1,25 \times 0,65 +$ $+ 1,08 \times 0,30 / 2$	=	12,95	x 0,97	=	12,56 m ²
Küche:	$3,52 \times 3,29 - (1,00 + 0,87) \times 1,43/2 +$ $+ 1,65 \times 0,25$	=	10,66	x 0,97	=	10,34 m ²
Diele:	$2,27 \times 2,70 - 0,75 \times 1,50 + 1,31 \times 1,25$	=	6,64	x 0,97	=	6,44 m ²
Bad:	$2,27 \times (2,70 - 1,43/2) + 1,08 \times 0,30/2$	=	4,67	x 0,97	=	4,53 m ²
Abstellr.	$1,15 \times 1,90 + 0,65 \times 0,25$	=	2,34	x 0,97	=	2,28 m ²
Abstellr. 2	$1,90 \times (2,70 - 1,43/2) + 0,50 \times 0,30 / 2$	=	3,85	x 0,97	=	3,73 m ²

Wohnfläche je WE gesamt: **62,77 m²**

Grundriss



Grundriss
- Alle Angaben ohne Gewähr -

Kompetenz schafft Vertrauen



Kaarster Straße 2-4 in 40670 Meerbusch

info@heymanns-immobilien.de

02159 912760

Ihre Ansprechpartner

Michael Heymanns

Geschäftsführer
Dipl. Betriebswirt & Immobilienökonom (ebs) &
Sachverständiger für Immobilien



Robin Gotzen

Immobilienkaufmann IHK
Persönlich zertifizierter Sachverständiger der DEKRA
Vermietung & Verkauf



Unsere Auszeichnungen

Heymanns Immobilien
& Finanzierung



Zertifizierter Sachverständiger
Robin Gotzen



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Thurner + Söhne Immobilien GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Kompetenz schafft Vertrauen

Allgemeine Geschäftsbedingungen Heymanns Immobilien & Finanzierung

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie bieten beiden Seiten Sicherheit und Berechenbarkeit. Sie werden regelmäßig an gesetzliche Bestimmungen angepasst.

1. Behandlung von Angeboten

Angebote und Mitteilungen von Heymanns Immobilien & Finanzierung, aus denen die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages hervorgeht, sind ausschließlich für den Adressaten bzw. den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung von Heymanns Immobilien & Finanzierung an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten den Weitergebenden zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

2. Vertragsabschluss

a) Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von Heymanns Immobilien & Finanzierung ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf).

b) Heymanns Immobilien & Finanzierung hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit von Heymanns Immobilien & Finanzierung, so ist ihr vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

c) Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, ist er verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung unverzüglich schriftlich zu informieren.

3. Provision

Die geschuldete Provisionshöhe im Fall des Abschlusses eines Hauptvertrages ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé bzw. Maklervertrag.

Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt nach den jeweils gültigen Steuersätzen gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Ändert sich der Steuersatz, so ändert sich insoweit auch die Höhe der Brutto-Provision entsprechend.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht Heymanns Immobilien & Finanzierung auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihr vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

6. Haftungsausschluss

Die von Heymanns Immobilien & Finanzierung gemachten Angaben bezüglich der Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte, namentlich durch den Verkäufer/Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in Exposés, Prospekten, Beschreibungen u. ä. kann Heymanns Immobilien & Finanzierung daher nicht übernehmen. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein angebotenes Objekt nicht bzw. anderweitig verkauft/vermietet wird. Im Übrigen haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Gegenüber Unternehmern ist die Haftung begrenzt auf vertragstypische, vorhersehbare Schäden. Bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7. Ersatzansprüche

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruchs verhindert, berechtigt Heymanns Immobilien & Finanzierung insbesondere zum Ersatz ihres sachlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis.

8. Datenschutz

Der Auftraggeber wird gemäß § 33 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz davon unterrichtet, dass Heymanns Immobilien & Finanzierung personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen verarbeitet. Heymanns Immobilien & Finanzierung erklärt, alle anwendbaren Datenschutzbestimmungen zu beachten und die technischen Einrichtungen entsprechend zu gestalten.

Diese Datenschutzerklärung klärt Sie über die Art, den Umfang und Zweck der Verarbeitung von personenbezogenen Daten (nachfolgend kurz „Daten“) innerhalb unseres Onlineangebotes und der mit ihm verbundenen Webseiten, Funktionen und Inhalte sowie externen Onlinepräsenzen, wie z.B. unser Social Media Profile auf. (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als „Onlineangebot“). Im Hinblick auf die verwendeten Begrifflichkeiten, wie z.B. „Verarbeitung“ oder „Verantwortlicher“ verweisen wir auf die Definitionen im Art. 4 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Kompetenz schafft Vertrauen