



HEYMANNNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



BELLEVUE
BEST PROPERTY
AGENTS
2021

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

Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial
in beliebter Lage
Meerbusch-Osterath!



Exposé

Kompetenz schafft Vertrauen



Objekt ID: H2110

▪ **Meerbusch-Osterath**

▪ **ca. 162 m² Wohnfläche** ▪ **ca. 386 m² Grundstück**

▪ **8 Zimmer** ▪ **Garten/Terrasse** ▪ **Balkon**

2 Wohnungen + Dachgeschoss

Alte Poststraße 2 in 40670 Meerbusch-Osterath

Kaufpreis: 599.000,00 €

Zzgl. 4,76% Käuferprovision inklusive MwSt.

Kompetenz schafft Vertrauen

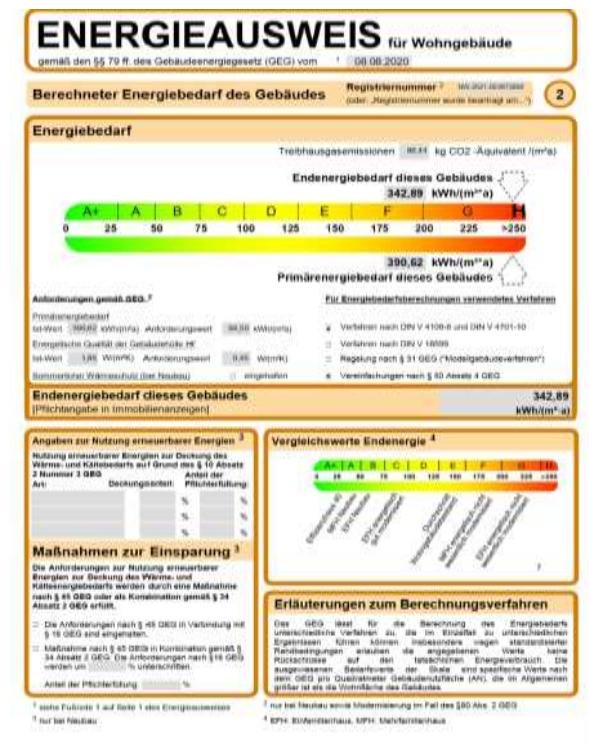
Daten

Objekttyp	Zweifamilienhaus
Baujahr	1956
Wohnfläche	ca. 162,47 m ²
Nutzfläche	Ca.93,71m ²
Grundstück	386m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Keller	vollunterkellert

Balkon	ja
Garten/Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplatz	möglich
Verfügbar ab	ca. 01.09.2021

Energieausweis

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiekennwert	342,89 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr Gebäude	1956
Heizung	Gas Brennwerttherme
Baujahr Heizung	2006
Warmwasser enthalten	nein



Kompetenz schafft Vertrauen

Lage

Osterath ist einer von 8 Stadtteilen der Stadt Meerbusch und besitzt eine perfekte Verkehrsanbindung nach Düsseldorf, Köln, Krefeld und Neuss (BAB, U-Bahn und Deutsche Bahn). Der Bahnhof ist in 5 Minuten erreichbar.

Die K-Bahn Haltestellen nach Düsseldorf/Krefeld sind fußläufig zu erreichen gleichfalls der Düsseldorfer Flughafen in 15. Minuten mit dem Auto.

Osterath verbindet das familiäre Wohnen mit Dorfcharakter und zusätzlich allen Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. In direkter Nachbarschaft des Hauses befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, außerdem gibt es Grundschulen, Realschule sowie mit dem Rad oder Nahverkehr erreichbare Gymnasien vor Ort.

Beschreibung

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1956 ist unterteilt in zwei Wohneinheiten + Dachgeschoss.

Die Wohnung im Ersten Obergeschoss ist vollständig renoviert und teilweise saniert. Das Erdgeschoss mit angrenzendem Garten bedarf noch der Renovierung.

Beide Wohnungen verfügen über 3 Zimmer, sowie einem Badezimmer und einer Küche.

Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut, bedarf jedoch ebenfalls einer Renovierung und ist derzeit nicht als Wohnraum zugelassen (Wohnwirtschaftliche Nutzung).

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier befindet sich ein Heizungsraum, 2 Vorratsräume, ein Hobbyraum, ein zusätzliches Bad, sowie eine Waschküche.

Der schön angelegte Garten mit Fahrradschuppen, Hundezwinger und die große Garage runden das Objekt ab.

Fazit

Das Objekt hat das Potential zur kompletten Eigennutzung, als Generationenhaus oder aber auch zur stabilen Kapitalanlage mit späterem Altersruhesitz.

Kompetenz schafft Vertrauen

Ausstattung Erdgeschoss

- 3 Zimmer - Teppichboden
- Küche
- Wannenbad
- Garten mit Terrasse und Durchgang zur Garage
- elektrische Rollläden

Ausstattung Obergeschoss

- 3 Zimmer - Fliesenboden
- Küche
- Wannenbad + ebenerdige Dusche
- Balkon
- elektrische Rollläden
- neue Heizkörper 2010

Ausstattung Dachgeschoss (kein Wohnraum)

- 2 Zimmer
- Küche
- WC
- Abstellraum

Modernisierungen Gebäude

- Gas Brennwerttherme aus 2006
- neue Aluminiumfenster (Wärmeschutzverglasung) 2010
- Zählerverteilung 2013

Kompetenz schafft Vertrauen



**Rhein-Kreis Neuss
Katasteramt**

Oberstraße 91
41460 Neuss

Flurstück: 209

Flur: 11

Gemarkung: Osterath

Alte Poststraße 2, Meerbusch

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 17.05.2021

Zeichen: 06.62.21.04/6092



Kompetenz schafft Vertrauen

Bilder



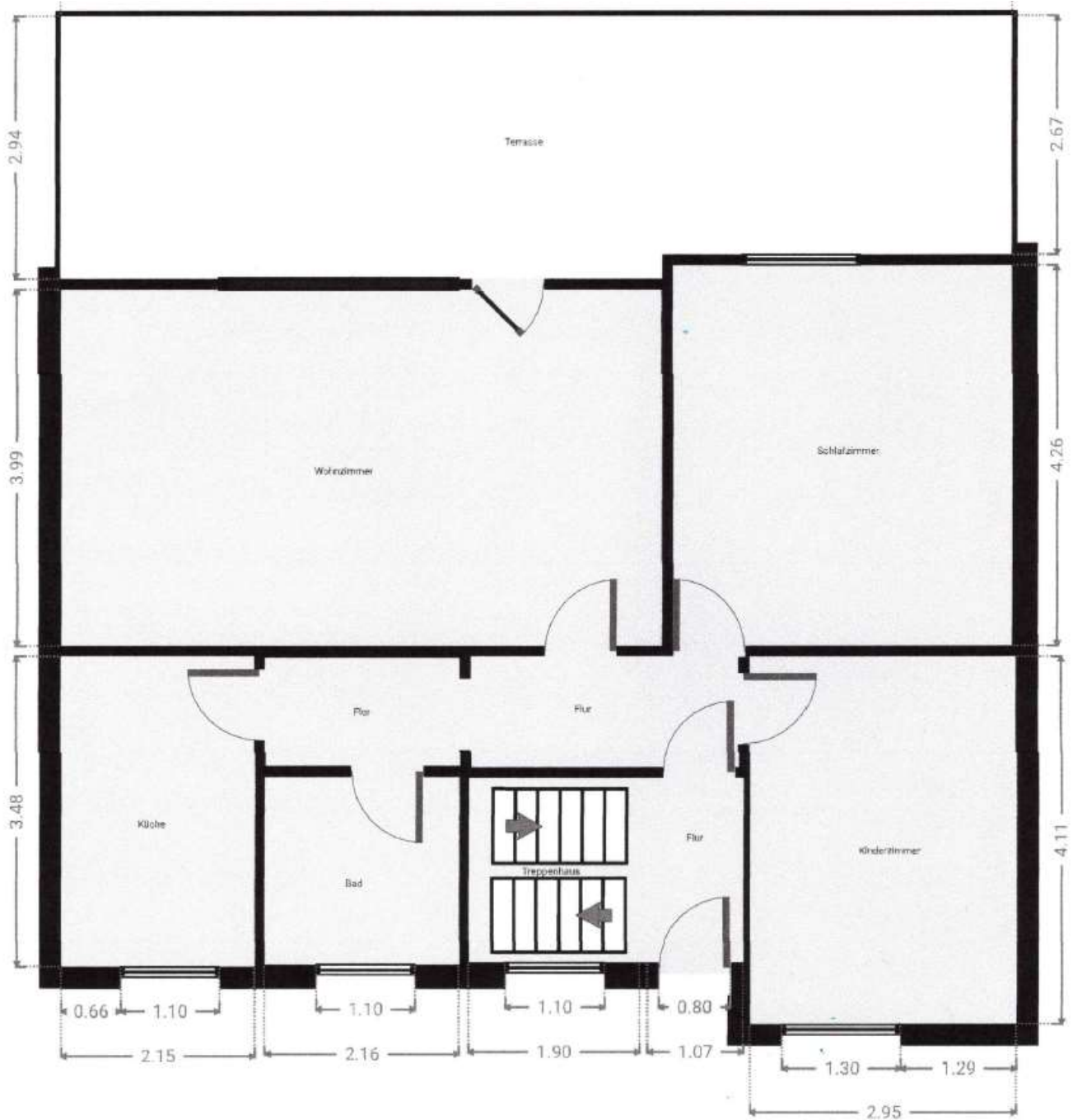
Kompetenz schafft Vertrauen

Bilder Obergeschoss



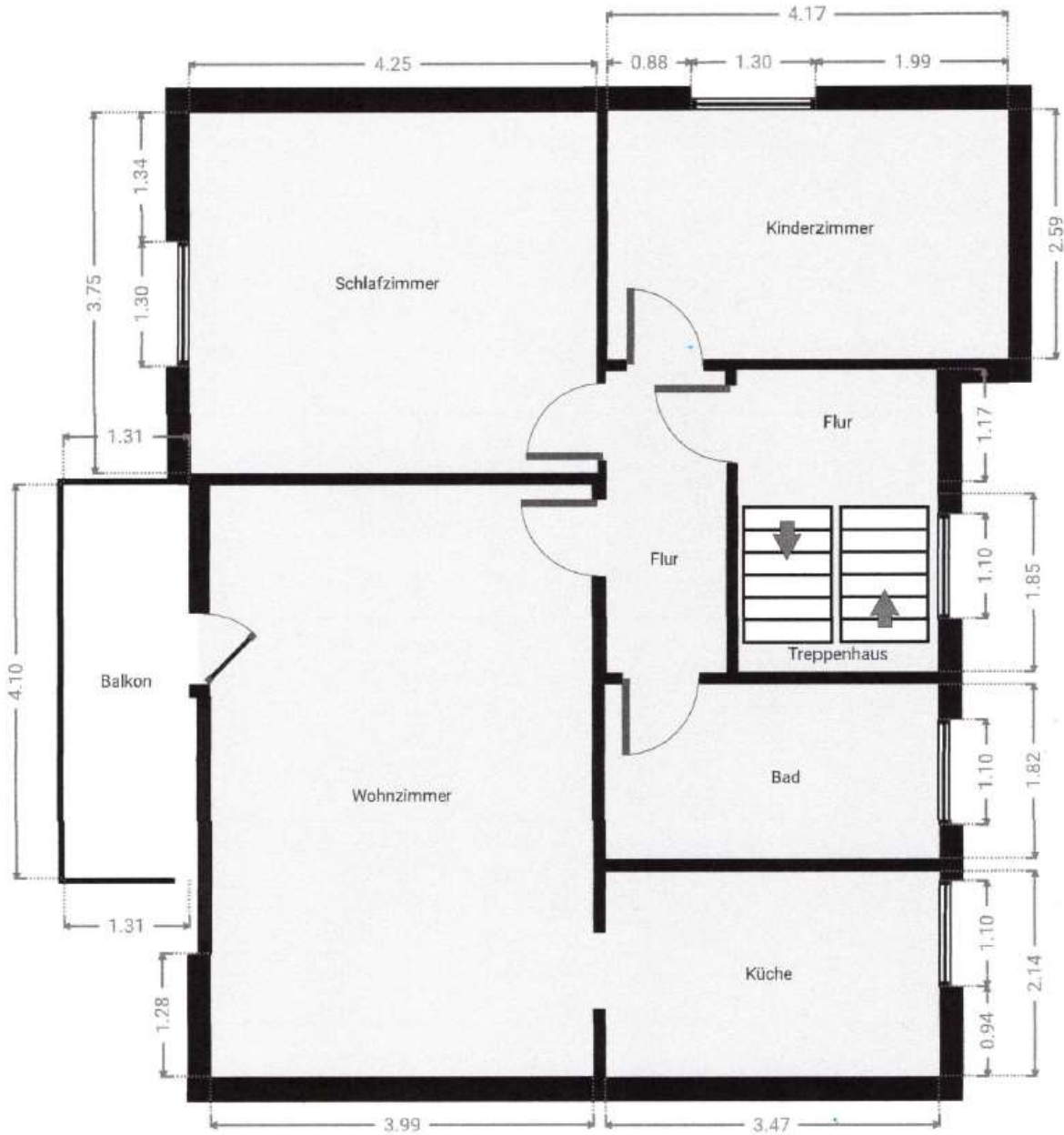
Kompetenz schafft Vertrauen

Grundriss Erdgeschoss



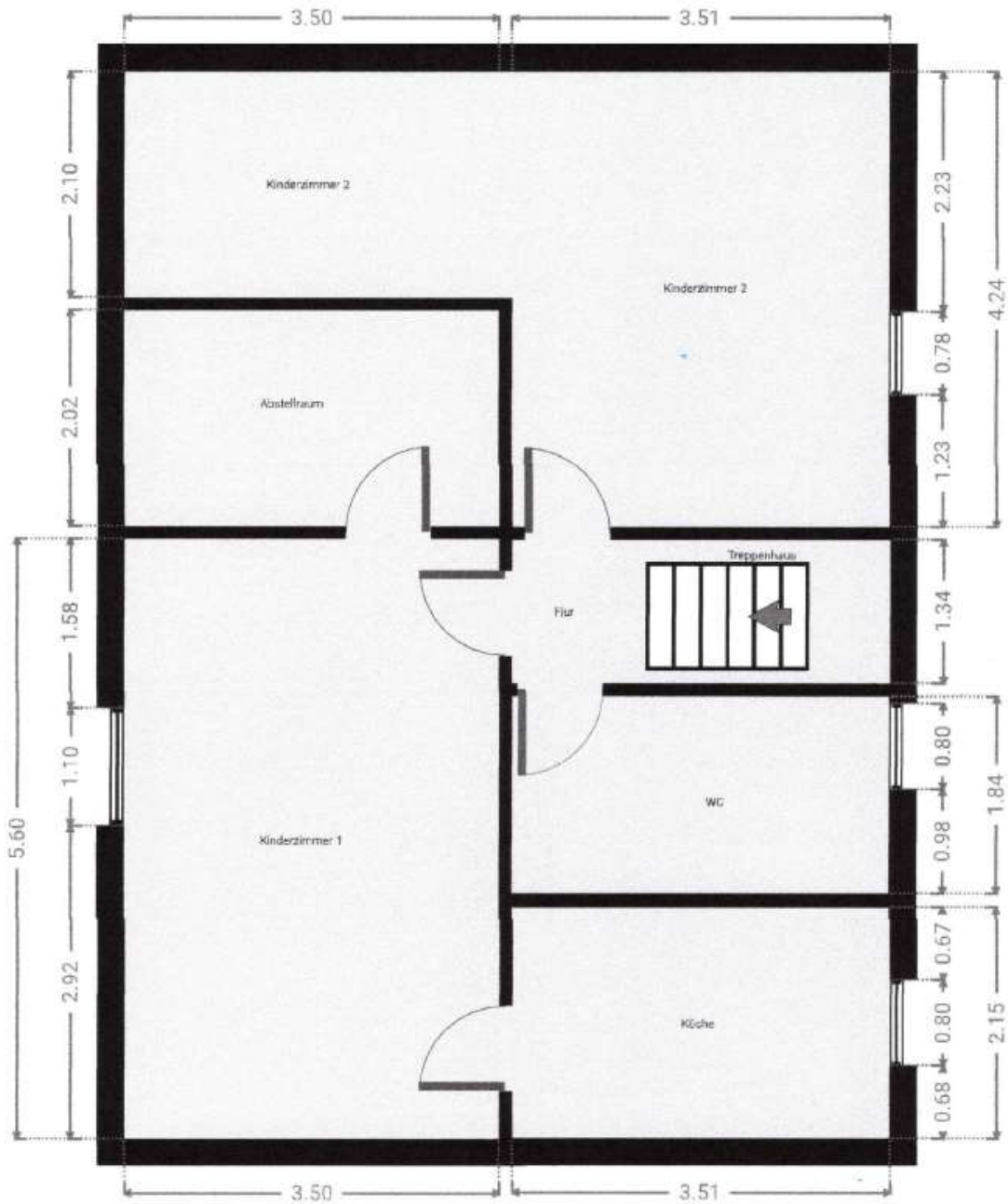
Kompetenz schafft Vertrauen

Grundriss Obergeschoss



Kompetenz schafft Vertrauen

Grundriss Dachgeschoss (Wohnwirtschaftlich genutzt)



Kompetenz schafft Vertrauen

Wohnflächenberechnung

Pauschalierte Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Objektart / Lage: Zweifamilienhaus

Auftragsnummer: 2021ZIS-668

Alte Poststraße 2 - 40670 Meerbusch

Auftrag durchgeführt am: 20.05.2021

Lage im Objekt	Raum	Art	Länge / m	x	Breite / m	=	m ²	Ansatz
Kellergeschoß	Kellerraum 1	N	3,69	x	2,67	=	9,85	100%
	Kellerraum 2	N	2,01	x	3,79	=	7,62	100%
	Kellerraum 3	N	2,13	x	3,76	=	8,01	100%
	Kellerraum 4	N	3,97	x	5,97	=	23,70	100%
	Kellerraum 5	N	1,97	x	3,96	=	7,80	100%
	Flur	N	1,64	x	4,80	=	7,87	100%
Gesamt							64,85	
(*)	Bad	W	1,62	x	2,15	=	3,48	100%
	Gesamt							3,48
Erdgeschoß	Schlafzimmer	W	4,26	x	3,75	=	15,98	100%
	Wohnzimmer	W	3,99	x	6,66	=	26,57	100%
	Kinderzimmer	W	4,11	x	2,95	=	12,12	100%
	Flur	W	1,24	x	3,13	=	3,88	100%
	Bad	W	2,10	x	2,16	=	4,54	100%
	Flur	W	1,21	x	2,16	=	2,61	100%
	Küche	W	3,48	x	2,15	=	7,48	100%
	Terrasse	W	2,67	x	10,55	=	14,08	50%
Gesamt:							87,27	
Obergeschoß	Schlafzimmer	W	4,25	x	3,75	=	15,94	100%
	Wohnzimmer	W	3,99	x	6,17	=	24,62	100%
	Kinderzimmer	W	4,17	x	2,59	=	10,80	100%
	Flur	W	1,25	x	3,15	=	3,94	100%
	Bad	W	3,47	x	1,82	=	6,32	100%
	Küche	W	3,47	x	2,14	=	7,43	100%
	Balkon	W	1,31	x	4,10	=	2,69	50%
Gesamt							71,72	
Dachgeschoß (*)	Kinderzimmer 2	N	4,24	x	1,20	=	5,09	100%
	Kinderzimmer 2	N	4,24	x	0,68	=	1,44	50%
	Abstellraum	N	2,02	x	1,19	=	2,40	100%
	Abstellraum	N	2,02	x	0,68	=	0,69	50%
	Kinderzimmer 1	N	2,10	x	1,19	=	2,50	100%
	Kinderzimmer 1	N	2,10	x	0,68	=	0,71	50%
	Kinderzimmer 1	N	5,60	x	1,19	=	6,66	100%
	Kinderzimmer 1	N	5,60	x	0,68	=	1,90	50%
	Flur	N	0,98	x	1,34	=	1,31	100%
	WC	N	1,84	x	1,20	=	2,21	100%
	WC	N	1,84	x	0,68	=	0,63	50%
	Küche	N	2,15	x	1,20	=	2,58	100%
	Küche	N	2,15	x	0,68	=	0,73	50%
Gesamt							28,86	
Gesamt Wohnfläche							162,47 m ²	
Gesamt Nutzfläche							93,71 m ²	

Legende:

W = Wohnfläche | G = Gewerbefläche | N = Nutzfläche | V = Verkehrsfläche | * Wohnwirtschaftlich genutzte Fläche

Ansatz: 100% Volle Quadratmeter | 50% Terrasse, Balkon | Dach - Abzug wegen Dachschräge



Kompetenz schafft Vertrauen

Kubatur

Pauschalierte Berechnung der Kubatur

Objektart / Lage: Zweifamilienhaus

Auftragsnummer: 2021ZIS-668

Alte Poststraße 2 - 40670 Meerbusch

Auftrag durchgeführt am: 20.05.2021

Lage im Objekt	Raum	Länge / m	x	Breite / m	x	Höhe	=	m ³	Ansatz
Gebäude	KG	8,10	x	10,60	x	2,24	=	192,33	1
	KG	4,00	x	0,50	x	2,24	=	4,48	1
	KG	5,90	x	0,60	x	2,24	=	7,93	1
	Hochbaukörper 1	8,10	x	10,60	x	5,40	=	463,64	1
	Hochbaukörper 2	4,00	x	0,50	x	5,40	=	10,80	1
	Hochbaukörper 2	2,90	x	0,60	x	5,40	=	9,40	1
	DG ausgebaut	9,50	x	10,60	x	2,20	=	110,77	1/2
	DG nicht ausgebaut	2,30	x	10,60	x	0,70	=	2,84	1/6
Gesamt								802,19	m³
Garagen	Hochbaukörper 1	3,40	x	6,00	x	2,10	=	42,84	1
	DG nicht ausgebaut	3,40	x	6,00	x	1,40	=	3,40	1/6
Gesamt								46,24	m³
Gesamt								848,43	m³



Franz Z. Mönig
Freier Sachverständiger für Immobilien
Danziger Str. 26 - 41564 Kaarst
Tel. 0151-25207826
E-Mail: info@Zet-ImmoService.de

Kaarst den: 20.05.2021 F. Z. Mönig



Haftungsbeschränkung gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Franz Z. Mönig Zet-ImmoService.

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