



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Durch uns erfolgreich vermitteln.

Ihr Qualitätsmakler in Meerbusch
bei Erbschaft, Schenkung & Scheidung

Top gepflegter Altbau mit 3 vermieteten
Wohneinheiten in Tönisvorst!



Exposé

Kompetenz schafft Vertrauen



Objekt ID:h2619

- Tönisvorst – St.Tönis
- ca. 300 m² Wohnfläche ▪ 347 m² Grundstück
- 3 Wohnungen ▪ Garten/Terrasse ▪ Garage/Abstellraum

Kaufpreis: 550.000,00 €

Mieteinnahme: 29.760 Euro p.A.

Zzgl. 5,95% Provision inklusive MwSt.

Kompetenz schafft Vertrauen

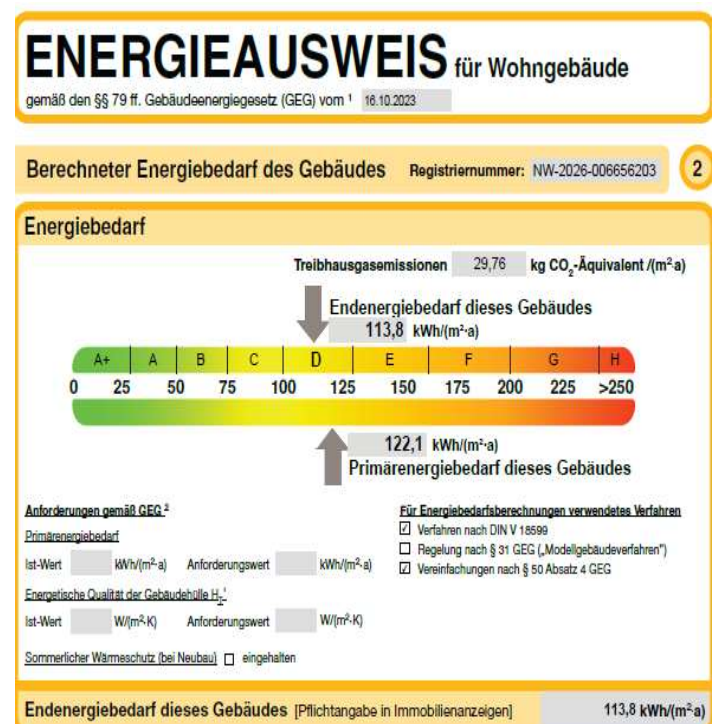
Daten

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1911
Wohnfläche	EG : 136m ² 1.OG: 90m ² DG: 74m ²
Nutzfläche	Ca. 100m ²
Grundstück	Ca. 347 m ²
Zimmer	2-4 Zimmer
Keller	Vollunterkellert

Balkon	ja
Garten/Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplatz	nein
Miete	29.760€ p.a.

Energieausweis

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiekennwert	113,8 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr Gebäude	1911
Heizung	Gas
Baujahr Heizung	2019
Warmwasser enthalten	nein



§ 80 Abs. 4 GEG:

Wir kommen unserer Verpflichtung hiermit nach, der Erwerberpartei ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten.

Kompetenz schafft Vertrauen

Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage an der Hülser Straße im Tönisvorster Stadtteil St. Tönis. Die Hülser Straße verbindet St. Tönis mit dem nördlich gelegenen Krefeld-Hüls und dem weiteren regionalen Straßennetz. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen A 40 und A 44. Die Anschlussstellen der A 44 im Bereich Krefeld-Forstwald bzw. Krefeld-Fichtenhain sind vom südlichen Ortsrand von St. Tönis aus in kurzer Zeit erreichbar.

Das direkte Umfeld der Immobilie ist durch eine überwiegend gewachsene Bebauung und eine gute innerörtliche Infrastruktur geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Geschäfte, gastronomische Angebote sowie medizinische und soziale Einrichtungen sind im Stadtgebiet von St. Tönis gut erreichbar. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld.

Beschreibung

Gepflegtes modernisiertes Mehrfamilienhaus in gefragter Lage.

Das Haus besteht aus drei vermieteten Wohnungen mit 2-4 Zimmern.

Die Erdgeschosswohnung besteht aus vier Zimmern, Wintergarten und exklusiver Gartennutzung.

Die Wohnung im 1.Obergeschoss verfügt über drei Zimmer mit Balkon, Einbauküche und neuer Klimaanlage.

Im Dachgeschoss bilden zwei Zimmer die letzte Einheit. Der Speicher ist von der Wohnung zu erreichen und hat Stehhöhe.

Alle Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand und wurden bei jeweiliger Neuvermietung (2001-2008) saniert.

Ausstattung – Modernisierungen

- Fenster doppelt verglast aus 1997
- Dach aus 2009
- Dach und Fassadendämmung ca.2009
- Gasheizung aus 2019
- Hochwertige Klimaanlage mit Wetterschutzgehäuse als Splitgerät aus 4/26 im 1.OG
- Einbauküche 1.OG
- Jede Wohnung wurde bei Neuvermietung saniert (2001-2008)
- Hohe Decken mit Altbaucharme

Fazit: Rarität als solide Kapitalanlage in ein gepflegtes modernisiertes Altbaustadthaus!

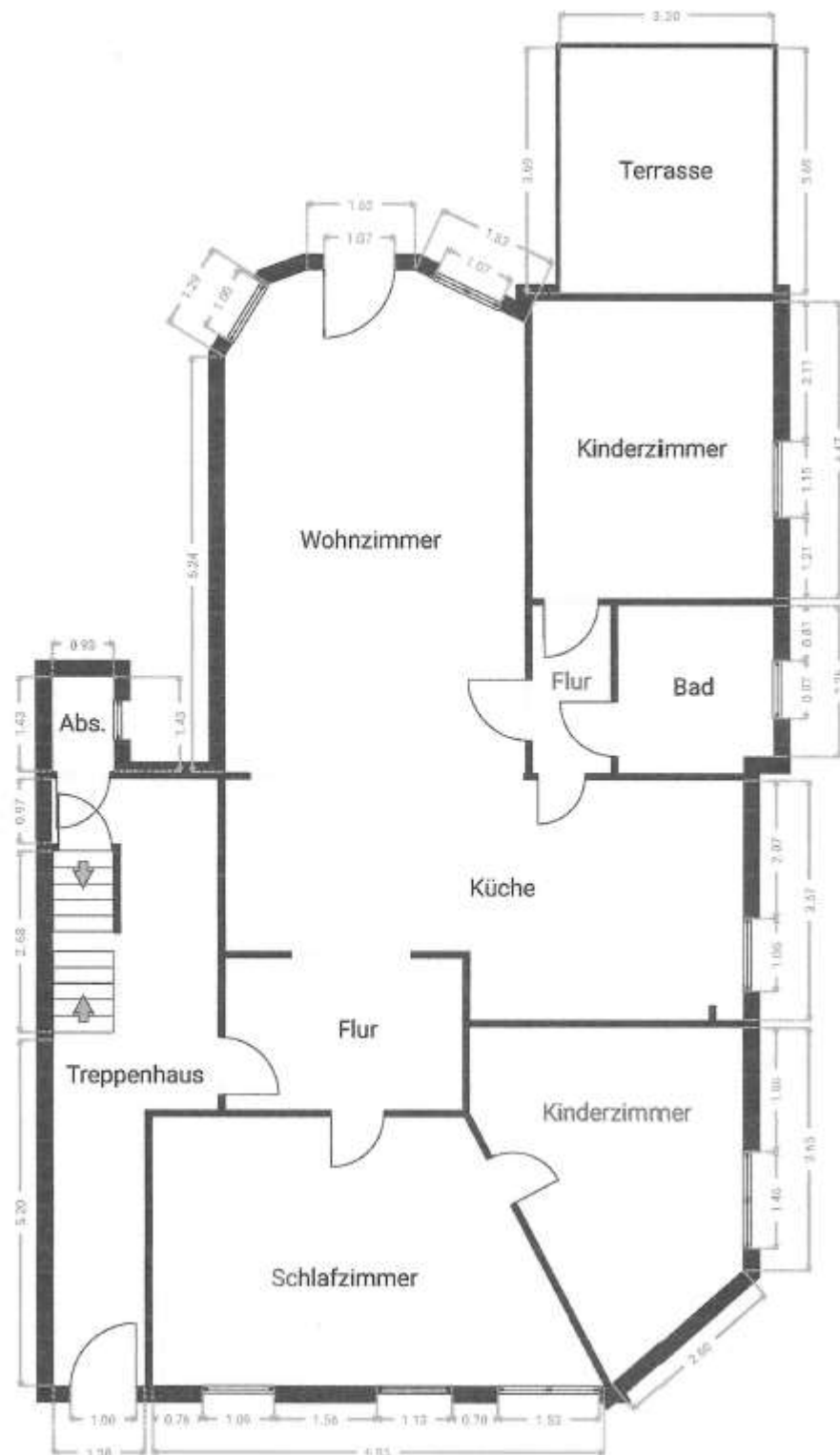
Kompetenz schafft Vertrauen



Lageplan



Kompetenz schafft Vertrauen



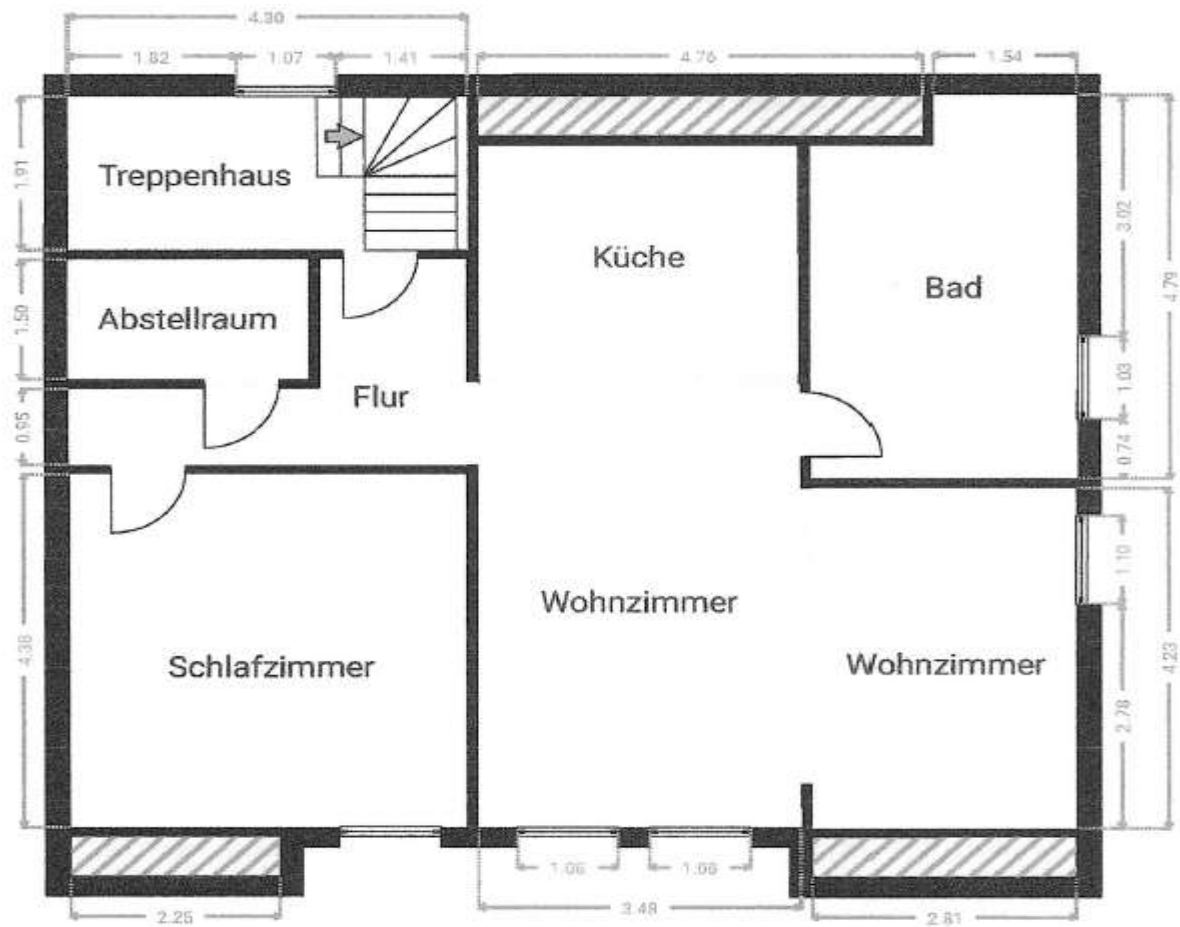
Kompetenz schafft Vertrauen



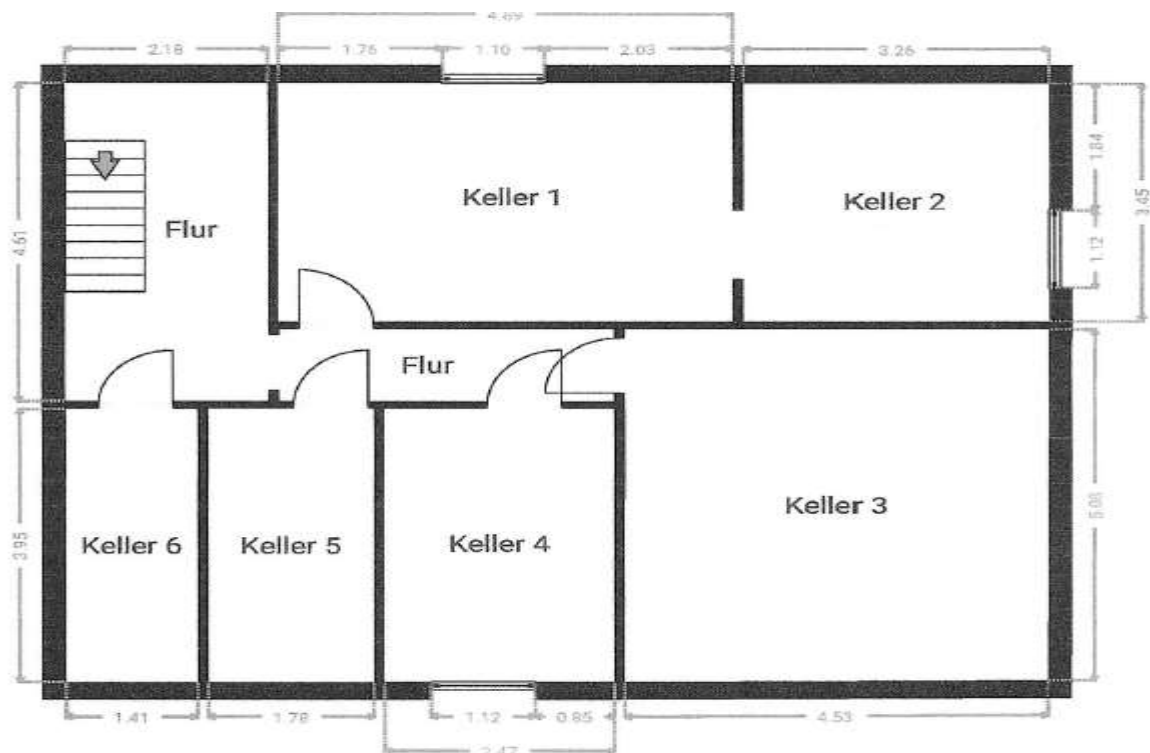
Kompetenz schafft Vertrauen



Schnitt DG



Schnitt KG



Kompetenz schafft Vertrauen



Flächenberechnung

Lage im Objekt	Raum	Art					m²	Ansatz
Erdgeschoß	Gerätehaus	N	5,60	x	2,77	=	15,51	100%
	Gesamt:					ca.	15,51	
Kellergeschoß	Keller 1	N	4,89	x	3,45	=	16,87	100%
	Keller 2	N	3,26	x	3,45	=	11,25	100%
	Keller 3	N	4,53	x	5,08	=	23,01	100%
	Keller 4	N	2,47	x	3,95	=	9,76	100%
	Keller 5	N	1,78	x	3,95	=	7,03	100%
	Keller 6	N	1,41	x	3,95	=	5,57	100%
	Flur	N	2,18	x	4,61	=	10,05	100%
	Flur	N	2,17	x	0,80	=	-1,74	-100%
	Flur	N	3,60	x	1,04	=	3,74	100%
	Gesamt:					ca.	85,54	
WE1 Erdgeschoß	Wintergarten beh.	W	5,74	x	4,45	=	25,54	100%
	Wintergarten beh.	W	1,60	x	3,14	=	1,26	25%
	Wintergarten beh.	W	1,60	x	2,30	=	1,84	50%
	Flur	W	3,60	x	2,00	=	7,20	100%
	WC	W	2,40	x	1,00	=	2,40	100%
	Schlafzimmer	W	3,85	x	4,00	=	15,40	100%
	Flur	W	3,40	x	1,11	=	3,77	100%
	Flur	W	0,18	x	0,37	=	-0,07	-100%
	Bad	W	2,25	x	3,00	=	6,75	100%
	Küche	W	8,30	x	2,40	=	19,92	100%
	Küche	W	4,05	x	1,03	=	4,17	100%
	Küche	W	2,65	x	0,38	=	1,01	100%
	Küche	W	2,20	x	0,38	=	0,84	100%
	Wohnzimmer	W	3,95	x	1,30	=	5,14	100%
	Wohnzimmer	W	8,80	x	4,10	=	36,08	100%
	Wohnzimmer	W	1,30	x	1,30	=	-0,85	-50%
	Terrasse	W	3,20	x	3,69	=	5,90	50%
	Gesamt:					ca.	136,30	
WE2 Obergeschoß	Kinderzimmer	W	4,12	x	4,20	=	17,30	100%
	Wohnzimmer	W	1,17	x	2,91	=	3,40	100%
	Wohnzimmer	W	1,31	x	4,17	=	5,46	100%
	Wohnzimmer	W	4,19	x	6,72	=	28,16	100%
	Wohnzimmer	W	0,64	x	0,64	=	0,20	50%
	Wohnzimmer	W	0,64	x	0,64	=	0,20	50%
	Flur	W	4,02	x	1,19	=	4,78	100%
	Schlafzimmer	W	2,88	x	3,67	=	10,57	100%
	Küche	W	2,27	x	3,66	=	8,31	100%
	Bad	W	2,91	x	2,48	=	7,22	100%
	Balkon	W	3,94	x	1,93	=	3,80	50%
	Gesamt:					ca.	89,42	
WE3 Dachgeschoß	Abstellraum	W	2,59	x	1,50	=	3,89	100%
	Flur	W	1,57	x	2,57	=	4,03	100%
	Flur	W	2,71	x	0,95	=	2,57	100%
	Schlafzimmer	W	4,26	x	4,38	=	18,66	100%
	Schlafzimmer	W	2,28	x	0,63	=	-0,72	-50%
	Küche	W	3,43	x	1,67	=	5,73	100%
	Küche	W	3,43	x	0,63	=	1,08	50%
	Bad	W	4,79	x	2,84	=	13,60	100%
	Bad	W	1,31	x	0,63	=	-0,41	-50%
	Wohnzimmer	W	2,81	x	3,09	=	8,68	100%
	Wohnzimmer	W	2,81	x	0,63	=	0,89	50%
	Wohnzimmer	W	3,47	x	4,32	=	14,99	100%
	Gesamt:					ca.	74,09	

Gesamt Wohnfläche
Gesamt Nutzfläche

ca. **299,81** m²
ca. **101,06** m²



Kompetenz schafft Vertrauen



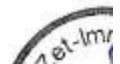
Kubatur

Nebengebäude						m²	Ansatz
Gerätehaus	6,00	x	3,07	x	2,47	=	45,50
Gesamt:						ca.	45,50

Hauptgebäude						m²	Ansatz
Kellergeschoß	11,00	x	9,97	x	2,30	=	252,24
Kellergeschoß	7,20	x	4,00	x	2,30	=	66,24
Hochbaukörper 1	11,00	x	9,97	x	6,89	=	755,63
Hochbaukörper 2	7,20	x	4,00	x	3,45	=	99,36
Hochbaukörper 3	2,40	x	1,30	x	6,89	=	21,50
DG ausgebaut	11,00	x	9,97	x	2,68	=	146,96
Gaube 1	3,94	x	1,61	x	2,42	=	7,68
DG nicht ausgebaut	11,00	x	4,60	x	2,50	=	21,08
Gesamt:						ca.	1.370,68

Anbauten						m²	Ansatz
Wintergarten	7,20	x	4,70	x	3,35	=	18,89
Gesamt:						ca.	18,89

Gesamt : ca. **1.435,07** m³



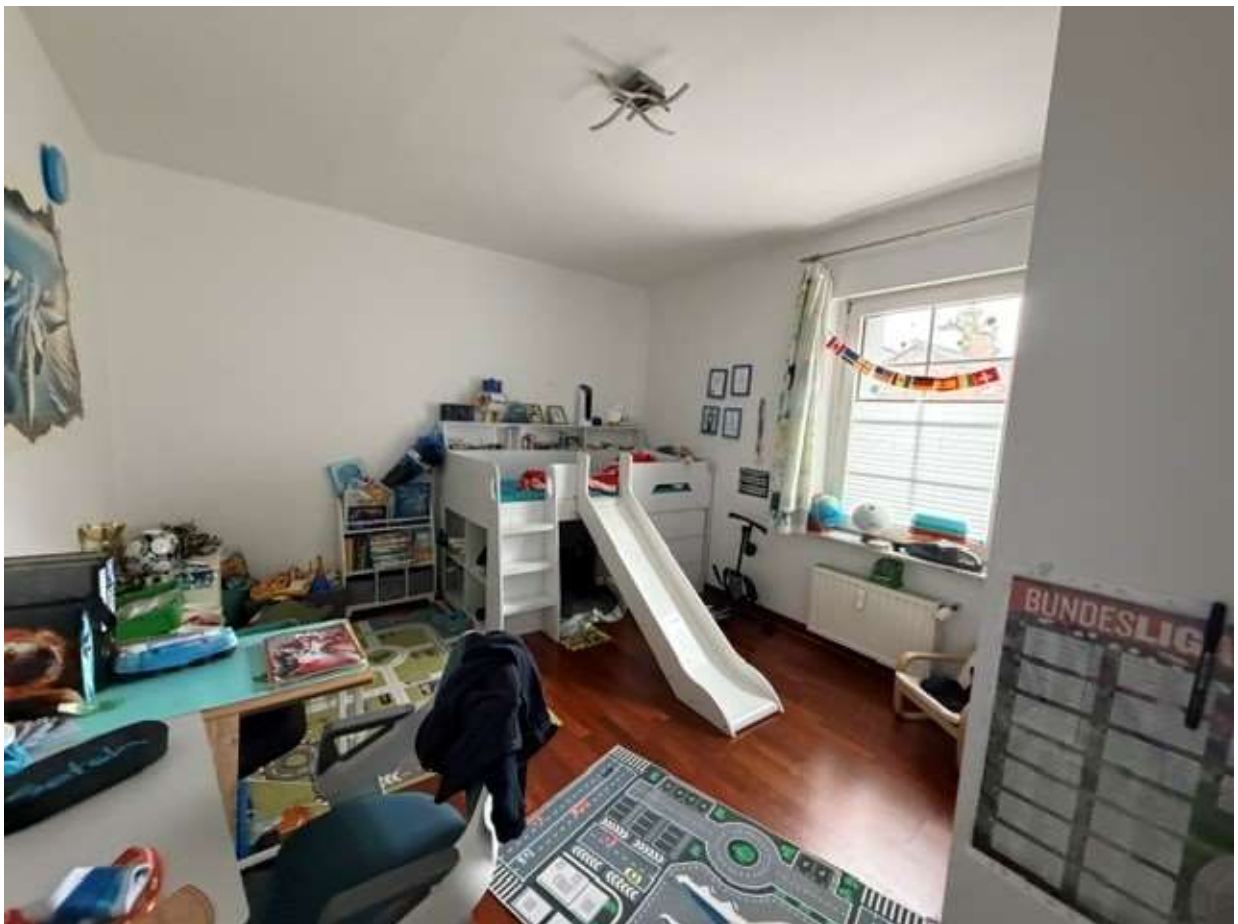
Impressionen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
seit 2003

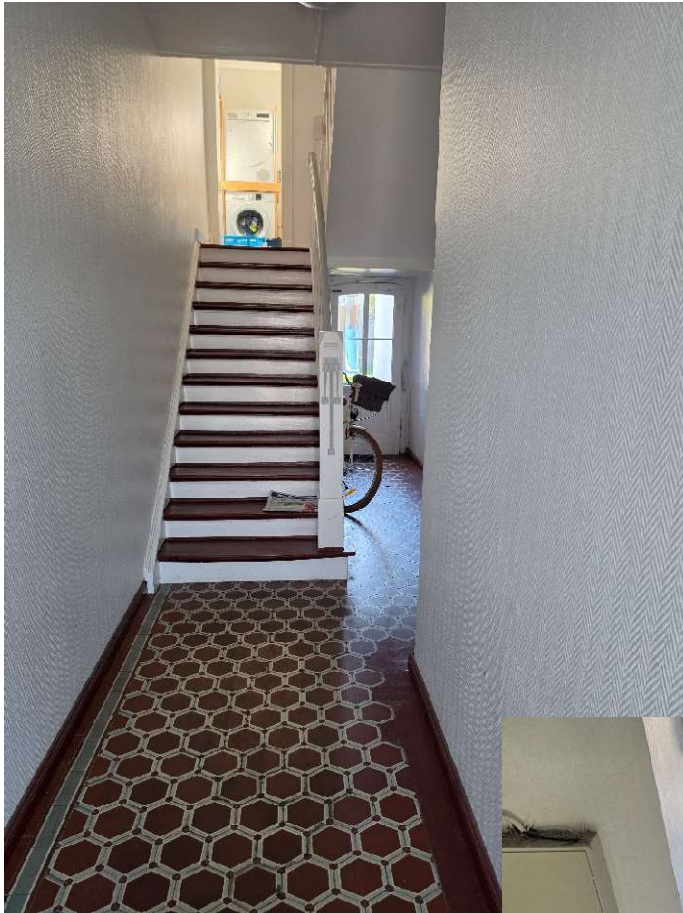
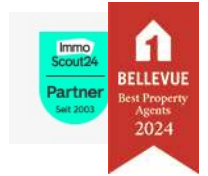
BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



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



Kompetenz schafft Vertrauen



Björn Sydow
Bankbetriebswirt (FS)

Ihr Spezialist für Baufinanzierungen und Ratenkredite

Mobil: +49 (0) 174/7865371
Tel.: +49 (0) 2151/9496010
E-Mail: bjoern.sydow@smarkredit.de

Jetzt unverbindlich ein Finanzierungsangebot einholen:



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. Heymanns Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

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.

Kompetenz schafft Vertrauen



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



Verbraucher haben das folgende Widerrufsrecht:

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 (**Heymanns Immobilien & Finanzierung, Kaarster Str.2-4, 40670 Meerbusch, info@heymanns-immobilien.de Tel.: 02159912760**) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen 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 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.

Kompetenz schafft Vertrauen



Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

- An: Heymanns Immobilien & Finanzierung
- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (Immobilienvermittlung)
- Bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Erklärungen des Verbrauchers/Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechtes

Mir ist bekannt, dass das Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist erlischt, wenn die Dienstleistung vollständig erbracht wurde und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen wurde, nachdem ich meine ausdrückliche Zustimmung gegeben habe.

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen.

☐ ja ☐ nein

Ort, Datum und Unterschriften:

Kompetenz schafft Vertrauen