HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

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

Großzügiger Bungalow auf ca.1000m² Traumgrundstück in Neuss Hoisten

-Wohnen mit Freiraum und Potential-



Exposé

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Objekt ID:h2622

▪ Neuss Hoisten

▪ ca. 173 m² Wohnfläche ▪ 1077 m² Grundstück

▪ 4-5 Zimmer ▪ Garten/Terrasse ▪ Doppelgarage

Kaufpreis: 670.000,00 €

Zzgl. 3,57% Provision inklusive MwSt.

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

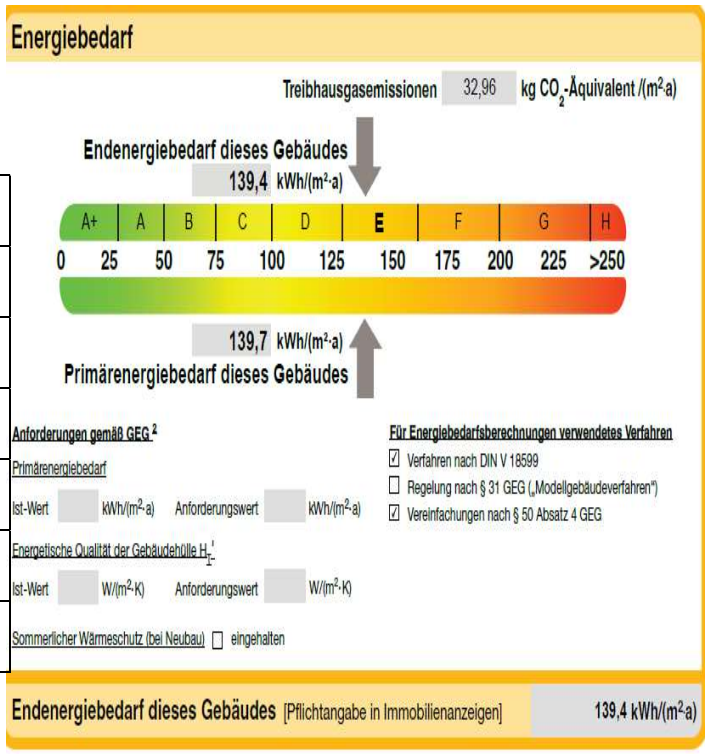
Daten

Objekttyp	Bungalow
Baujahr	1972
Wohnfläche	ca. 173 m²
Nutzfläche	Ca. 92m²
Grundstück	Ca. 1077 m²
Zimmer	4-5
Schlafzimmer	3-4
Badezimmer	2
Keller	Kein Keller

Balkon	nein
Garten/Terrasse	ja
Garage	Doppelgarage
Stellplatz	ja
Verfügbar ab	Dezember 2026

Energieausweis

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiekennwert	139,4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Gebäude	1972
Heizung	Gas
Baujahr Heizung	2015
Warmwasser enthalten	ja



§ 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

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Lage

Der Bungalow befindet sich in der Karlstraße im Neusser Stadtteil Hoisten, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet im Süden von Neuss. Der Stadtteil zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, eine angenehme Wohnatmosphäre und ein familienfreundliches Umfeld aus. Die überwiegend wohnbauliche Prägung bietet ein ruhiges Wohnumfeld und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im näheren Umfeld beziehungsweise in den angrenzenden Stadtteilen. Die Neusser Innenstadt ist mit dem Auto und dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Auch die umliegenden Städte Düsseldorf und Grevenbroich bieten vielfältige Möglichkeiten für Beruf, Freizeit und Kultur.

Die verkehrliche Anbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der regionalen Straßenverbindungen und der Autobahnen im Neusser Umland. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen und die ländlich geprägte Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, einem gewachsenen Wohnumfeld und einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur der Region.

Beschreibung

Reinkommen und Wohlfühlen, gepflegter Bungalow in gefragter Lage.

Das Haus verfügt zurzeit über 3 Schlafzimmer, zwei Badezimmern, einem Gäste WC und einem großzügigem Wohn-Essbereich.

Die Küche liegt im Zentrum des Hauses und ist Verbindungspunkt zu allen weiteren Zimmern.

Das Objekt bietet viel Stauraum und wird über eine geräumige Doppelgarage abgerundet.

Das XXL Grundstück ist pflegeleicht angelegt.

Ausstattung – Key Facts

- Fenster doppelt Verglast aus 1990er
- Dach aus 2014
- Heizung aus 2015
- Klimaanlage aus 2016
- Badezimmer aus 2005
- Kamin
- Teich
- Brunnenbewässerung

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

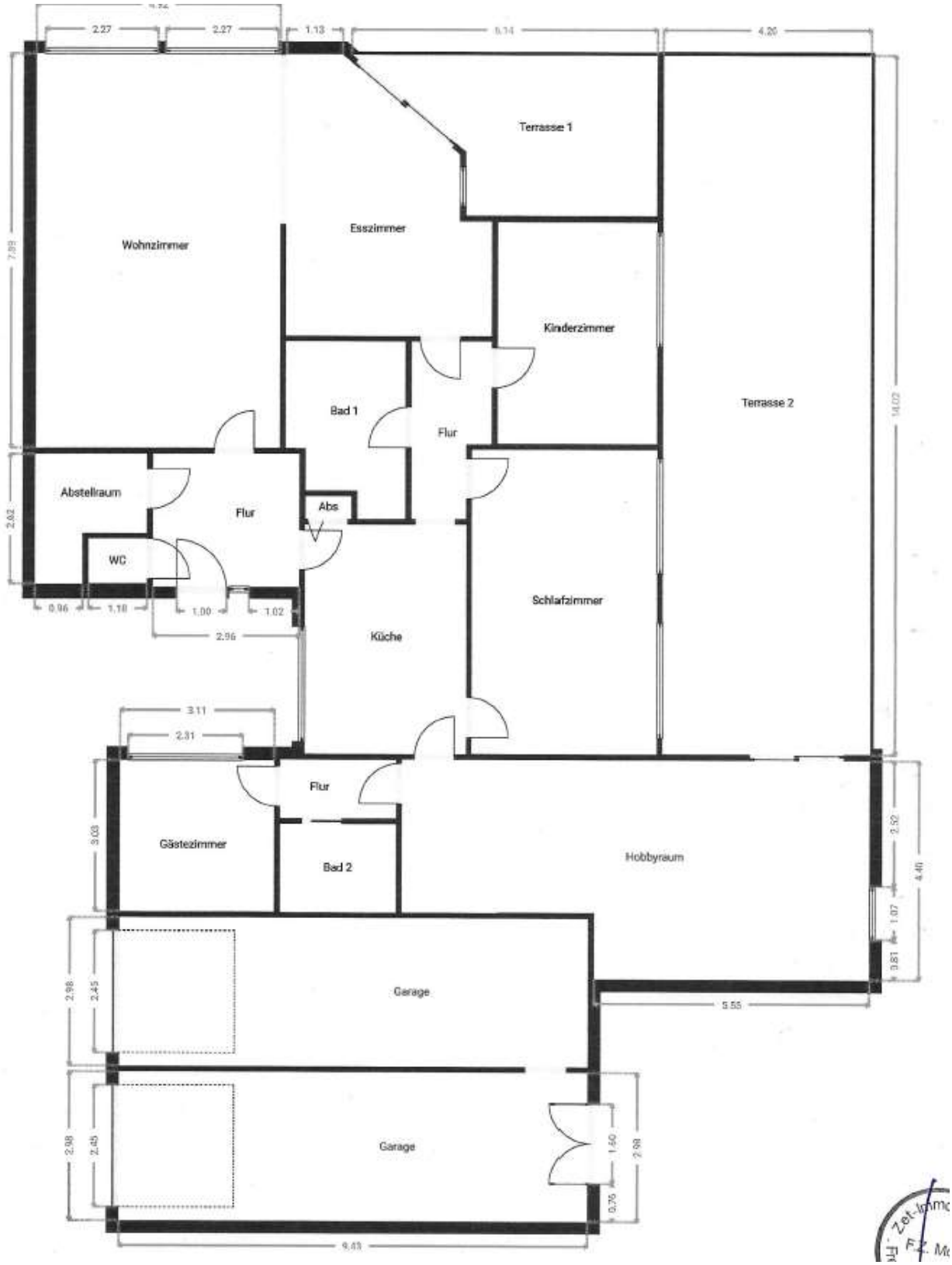
Lageplan



Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Grundriss



Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Flächenberechnung

Lage im Objekt	Raum	Art					m²	Ansatz
Erdgeschoß	Garage 1	N	9,43	x	2,98	=	28,10	100%
	Garage 2	N	9,43	x	2,98	=	28,10	100%
	Hobbyraum	N	5,55	x	4,40	=	24,42	100%
	Hobbyraum	N	3,85	x	3,06	=	11,78	100%
	Gesamt:					ca.	**92,40**	
Erdgeschoß	Wohnzimmer	W	4,92	x	7,89	=	38,82	100%
	Wohnzimmer	W	0,45	x	1,46	=	-0,66	-100%
	Esszimmer	W	1,26	x	5,96	=	7,51	100%
	Esszimmer	W	2,37	x	3,54	=	8,39	100%
	Esszimmer	W	0,60	x	2,29	=	1,37	100%
	Esszimmer	W	2,27	x	2,42	=	2,75	50%
	Bad 1	W	2,42	x	2,98	=	7,21	100%
	Bad 1	W	0,57	x	0,97	=	0,55	100%
	Flur	W	1,62	x	2,05	=	3,32	100%
	Flur	W	1,51	x	1,10	=	1,66	100%
	Kinderzimmer	W	3,18	x	4,45	=	14,15	100%
	Schlafzimmer	W	3,71	x	6,09	=	22,59	100%
	Küche	W	3,25	x	4,59	=	14,92	100%
	Flur	W	2,96	x	2,67	=	7,90	100%
	WC	W	1,18	x	0,90	=	1,06	100%
	Abstellraum	W	2,26	x	1,59	=	3,59	100%
	Abstellraum	W	0,96	x	1,02	=	0,98	100%
	Terrasse 1	W	3,23	x	3,83	=	6,19	50%
	Terrasse 1	W	0,49	x	2,60	=	0,32	25%
	Terrasse 2	W	4,20	x	14,02	=	14,72	25%
	Flur	W	2,34	x	1,18	=	2,76	100%
	Bad 2	W	2,34	x	1,79	=	4,19	100%
	Gästezimmer	W	3,11	x	3,03	=	9,42	100%
	Gesamt:					ca.	**173,73**	

Gesamt Wohnfläche	ca. **173,73**	m²
Gesamt Nutzfläche	ca. **92,40**	m²

Kubatur

Nebengebäude							m²	Ansatz
Garage 1	10,00	x	3,40	x	2,69	=	91,46	1
Garage 2	10,00	x	3,40	x	2,69	=	91,46	1
					Gesamt:	ca.	**182,92**	m³

Hauptgebäude							m²	Ansatz
Hochbaukörper 1	5,32	x	10,86	x	2,97	=	171,59	1
Hochbaukörper 2	7,04	x	10,92	x	2,97	=	228,32	1
Hochbaukörper 3	3,56	x	4,56	x	2,97	=	24,11	1/2
					Gesamt:	ca.	**424,02**	m³

Anbauten							m²	Ansatz
Hochbaukörper 1	5,95	x	4,80	x	2,69	=	76,83	1
Hochbaukörper 2	3,46	x	10,00	x	2,69	=	93,07	1
					Gesamt:	ca.	**169,90**	m³

Gesamt : ca. **776,84** m³

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Impressionen





Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG





Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG





Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG





Kompetenz schafft Vertrauen









HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG





Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Kaarster Straße 2-4 in40670 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 Sachverständige der DEKRA
Vermietung & Verkauf



Unsere Auszeichnungen

Heymanns Immobilien & Finanzierung

Zertifizierter Sachverständiger Robin Gotzen

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Finanzierungspartner



Björn Sydow
Bankbetriebswirt (FS)

Ihr Spezialist für Baufinanzierungen und Ratenkredite

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

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.

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: