B ien & T eam GmbH
IMMOBILIEN und FINANZIERUNGEN

Ihr Ansprechpartner
Bien & Team GmbH

Bahnstr. 17
47877 Willich

Mobil:
+49 (0171-905 89 27)

Telefon
02154-47 29 085

Fax
02154-4729 108

E-Mail
info@bienundteam.de

Zentral gelegene Eigentumswohnung
Nähe Stadtgarten Neuss

Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	1994
Kaufpreis	198.000,00 €
Hausgeld	421,35 €
Mieteinnahmen pro Monat	550,00 €
Stellplatzmiete	30,00 €
Etage	2
Wohnfläche	74,22 m² (inkl. 25% Balkonanteil)
Balkon/Terrasse	Balkon, 6,78 m² groß
Gäste-WC	Ja
Stellplatztyp	Tiefgarage
Anzahl Zimmer	3
Personenaufzug	Ja
Keller	Ja
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	15.05.2029
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung aus dem Jahre 2016
Befeuerung/Energieträger	Gas
Dachform	Satteldach
Energieausweisdatum	16.05.2019
Energiekennwert	105,3 kWh/(m²*a)
Provision	1,50 % zuzüglich 19% MwSt.

EXPOSE

B ien & T eam GmbH
IMMOBILIEN und FINANZIERUNGEN

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten 9 Parteienhauses und kann mit dem Aufzug bequem erreicht werden. Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich ein Gäste-WC und ein kleiner Flur mit Zugang zum Wohn-Esszimmer mit großer Fensteranlage und einer Balkontüre. Ein weiterer Flur führt vom Wohnzimmer ausgehend in den hinteren Wohnbereich und verbindet dort das Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das Badezimmer.

Das Hausgeld beträgt zurzeit 421,35 €.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage. Beides ist mit dem Aufzug erreichbar.

Raumaufteilung:	
Diele	5,62 m²
Gäste-WC	2,20 m²
Küche	9,31 m²
Wohn-/Esszimmer	21,24 m²
Balkon	6,78 m²
Flur	3,71 m²
Eltern Schlafen	12,80 m²
Badezimmer m. Wanne	4,86 m²
Kinderzimmer	12,80 m²
Kellerraum	6,00 m²
Tiefgaragenstellplatz	1

Bien & Team GmbH

Telefon 02154 – 47 29 085 **E-Mail** info@bienundteam.de
Fax 02154 – 47 29 108

B ien & T eam GmbH
IMMOBILIEN und FINANZIERUNGEN

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einer sehr gepflegten und ruhigen Wohnstraße, mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Sämtliche Infrastruktur wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Spielplatz sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Neuss erreichen Sie zu Fuß in ca. 10 Minuten. Im Erdgeschoss der Anlage befindet sich ein Supermarkt.

Sport- und Freizeitanlagen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die nahegelegene S-Bahn bringt Sie in kurzer Zeit nach Neuss, Düsseldorf und Köln und fährt in regelmäßigen Abständen. Über die Autobahnen A 46 Richtung Aachen-Düsseldorf, A 57 Richtung Köln-Krefeld und die A 52 Richtung Düsseldorf erreichen Sie in Kürze alle umliegenden Städte. Der nächste Flughafen befindet sich in Düsseldorf und ist innerhalb von ca. 25 Autominuten zu erreichen.

Ausstattung

Die Wohnung ist zurzeit vermietet mit einer Kaltmiete von 550,00 € zzgl. 30,00€ für den Stellplatz in der Tiefgarage.
Eine Eigenbedarfskündigung kann mit einer Kündigungszeit von mindestens 9 Monaten erfolgen.

Das Bad ist deckenhoch hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet.
Die Böden sind hell gefliest oder mit Laminat ausgestattet.
Große, teilweise bodentiefe Fenster bieten viel Tageslicht.

Die letzte Renovierung fand 2010 statt.

Alle Abrechnungen und Wartungsarbeiten werden von einer Hausverwaltung ausgeführt und bieten verlässliche Ansprechpartner. In den vergangenen Jahren wurden ausreichende Rücklagen gebildet, um evtl. Reparaturen zu finanzieren.

Der Energieausweis liegt vor.

Sonstiges

Die in diesem Exposé und etwaigen Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers bzw. Auftraggebers oder sonstiger Dritter. Der Makler hat deren sachliche Richtigkeit nicht überprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt der Makler daher keine Haftung.

Maklerklausel

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Bien & Team GmbH Willich eine Käuferprovision in Höhe von 1,50% zuzgl. 19 % MwSt.

Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Alle Angaben sind vom Eigentümer erfragt und nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

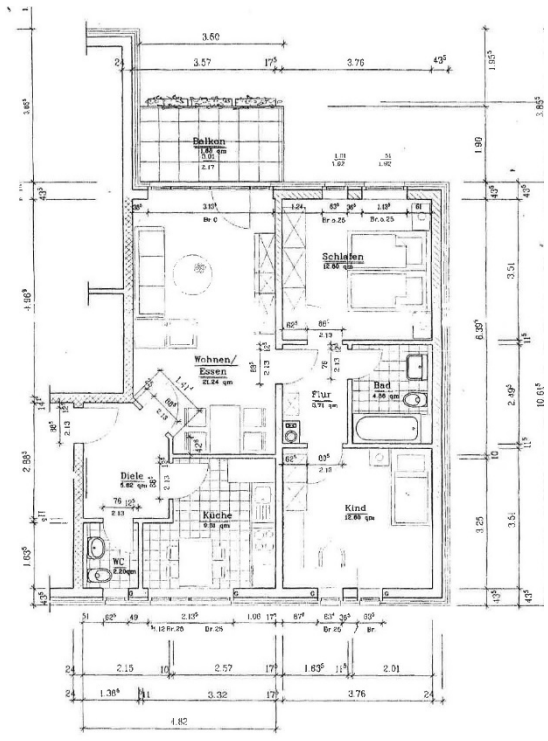
Bien & Team GmbH

Telefon 02154 – 47 29 085 **E-Mail** info@bienundteam.de
Fax 02154 – 47 29 108

Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht

Grundriss



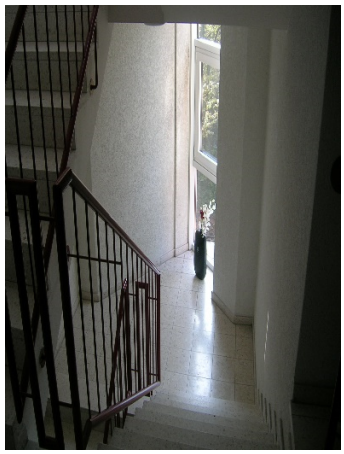
Bien & Team GmbH

Telefon 02154 – 47 29 085 **E-Mail info@bienundteam.de**
Fax 02154 – 47 29 108

B ien & T eam GmbH

IMMOBILIEN und FINANZIERUNGEN

Weitere Objektbilder



Bien & Team GmbH

Telefon 02154 – 47 29 085 **E-Mail** info@bienundteam.de

Fax 02154 – 47 29 108

DATENSCHUTZHINWEISE

Hiermit informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die Bien & Team GmbH und die Ihnen nach dem Datenschutzrecht zustehenden Rechte.

Verantwortlich für die Datenverarbeitung ist:
Bien & Team GmbH
Bahnstr. 17
47877 Willich
Tel. 02154 – 47 29 085
info.bien-team@continentale.de
Geschäftsführer: Jürgen Bien, Stephanie Bien, René Stieger

Versicherungs- und Maklerleistungen:
Wir verarbeiten die Daten unserer Kunden, Klienten und Interessenten (einheitlich bezeichnet als „Kunden“) entsprechen Art. 6 Abs. 1 lit. b. DSGVO, um ihnen gegenüber unsere vertraglichen oder vorvertraglichen Leistungen zu erbringen. Die hierbei verarbeiteten Daten, die Art, der Umfang und der Zweck und die Erforderlichkeit ihrer Verarbeitung bestimmen sich nach dem zugrundeliegenden Auftrag. Dazu gehören grundsätzlich Bestands- und Stammdaten der Kunden (Name, Adresse, etc.), als auch die Kontaktdaten (E-Mailadresse, Telefon, etc.), die Vertragsdaten (Inhalt der Beauftragung, Entgelte, Laufzeiten, Angaben zu den vermittelten Unternehmen/ Versicherern/ Leistungen) und Zahlungsdaten (Provisionen, Zahlungshistorie, etc.). Wir können ferner die Angaben zu den Eigenschaften und Umständen von Personen oder ihnen gehörenden Sachen verarbeiten, wenn dies zum Gegenstand unseres Auftrags gehört. Dies können z.B. Angaben zu persönlichen Lebensumständen, mobilen oder immobilen Sachgütern sein.

In Rahmen unserer Beauftragung kann es auch erforderlich sein, dass wir besondere Kategorien von Daten gem. Art. 9 Abs. 1 DSGVO, hier insbesondere Angaben zur Gesundheit und Biometrie einer Person verarbeiten. Hierzu holen wir, sofern erforderlich, gem. Art. 6 Abs. 1 lit a., Art. 7, Art. 9 Abs. 2 lit. a DSGVO eine ausdrückliche Einwilligung der Kunden ein.

Sofern für die Vertragserfüllung oder gesetzlich erforderlich, offenbaren oder übermitteln wir die Daten der Kunden im Rahmen von Deckungsanfragen, Abschlüssen und Abwicklungen von Verträgen Daten an Anbieter der vermittelten Leistungen/ Objekte, Versicherer, Rückversicherer, Maklerpools, technische Dienstleister, sonstige Dienstleister, wie z.B. kooperierende Verbände, sowie Finanzdienstleister, Kreditinstitute und Kapitalanlagegesellschaften sowie Sozialversicherungsträger, Steuerbehörden, Steuerberater, Rechtsberater, Wirtschaftsprüfer, Versicherungs-Ombudsmänner und die Anstalten Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Ferner können wir Unterauftragnehmer beauftragen, wie z.B. Untervermittler. Wir holen eine Einwilligung der Kunden ein, sofern diese zur Offenbarung/ Übermittlung eine Einwilligung der Kunden erforderlich ist (was z.B. im Fall von besonderen Kategorien von Daten gem. Art. 9 DSGVO der Fall sein kann).

Die Löschung der Daten erfolgt nach Ablauf gesetzlicher Gewährleistungs- und vergleichbarer Pflichten, wobei die Erforderlichkeit der Aufbewahrung der Daten alle drei Jahre überprüft wird; im Übrigen gelten die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten.
Im Fall der gesetzlichen Archivierungspflichten erfolgt die Löschung nach deren Ablauf.
Aufbewahrungspflichtig sind insbesondere nach deutschem Recht in der Versicherungs- und Finanzbranche Beratungsprotokolle für 5 Jahre, Maklerschlussnoten für 7 Jahre und Maklerverträge für 5 Jahres sowie generell 6 Jahre für handelsrechtlich relevante Unterlagen und 10 Jahre für steuerrechtlich relevante Unterlagen.
 Erstellt mit Datenschutz-Generator.de von RA Dr Thomas Schwenke

Vertragliche Leistungen:
Wir verarbeiten die Daten unserer Vertragspartner und Interessenten sowie anderer Auftraggeber, Kunden, Mandanten, Klienten oder Vertragspartner (einheitlich bezeichnet als „Vertragspartner“) entsprechend Art. 6 Abs. 1 lit. b. DSGVO, um ihnen gegenüber unsere vertraglichen oder vorvertraglichen Leistungen zu erbringen. Die hierbei verarbeiteten Daten, die Art, der Umfang und der Zweck und die Erforderlichkeit ihrer Verarbeitung, bestimmen sich nach dem zugrundeliegenden Vertragsverhältnis.
Zu den verarbeiteten Daten gehören die Stammdaten unserer Vertragspartner (z.B., Namen und Adressen), Kontaktdaten (z.B. E-Mailadressen und Telefonnummern) sowie Vertragsdaten (z.B., in Anspruch genommene Leistungen, Vertragsinhalte, vertragliche Kommunikation, Namen von Kontaktpersonen) und Zahlungsdaten (z.B., Bankverbindungen, Zahlungshistorie).
Besondere Kategorien personenbezogener Daten verarbeiten wir grundsätzlich nicht, außer wenn diese Bestandteile einer beauftragten oder vertragsgemäßen Verarbeitung sind

Wir verarbeiten Daten, die zur Begründung und Erfüllung der vertraglichen Leistungen erforderlich sind und weisen auf die Erforderlichkeit ihrer Angabe, sofern diese für die Vertragspartner nicht evident ist, hin. Eine Offenlegung an externe Personen oder Unternehmen erfolgt nur, wenn sie im Rahmen eines Vertrags erforderlich ist. Bei der Verarbeitung der uns im Rahmen eines Auftrags überlassenen Daten, handeln wir entsprechend den Weisungen der Auftraggeber sowie der gesetzlichen Vorgaben.

Die Löschung der Daten erfolgt, wenn die Daten zur Erfüllung vertraglicher oder gesetzlicher Fürsorgepflichten sowie Umgang mit etwaigen Gewährleistungs- und vergleichbaren Pflichten nicht mehr erforderlich ist, wobei die Erforderlichkeit der Aufbewahrung der Daten alle drei Jahre überprüft wird; im Übrigen gelten die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten.
 Erstellt mit Datenschutz-Generator.de von RA Dr Thomas Schwenke

Administration, Finanzbuchhaltung, Büroorganisation, Kontaktverwaltung:

Wir verarbeiten Daten im Rahmen von Verwaltungsaufgaben sowie Organisation unseres Betriebs, Finanzbuchhaltung und Befolgung der gesetzlichen Pflichten, wie z.B. der Archivierung. Hierbei verarbeiten wir dieselben Daten, die wir im Rahmen der Erbringung unserer vertraglichen Leistungen verarbeiten. Die

Verarbeitungsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 lit. c. DSGVO, Art. 6 Abs. 1 lit. f. DSGVO. Von der Verarbeitung sind Kunden, Interessenten, Geschäftspartner und Websitebesucher betroffen. Der Zweck und unser Interesse an der Verarbeitung liegt in der Administration, Finanzbuchhaltung, Büroorganisation, Archivierung von Daten, also Aufgaben die der Aufrechterhaltung unserer Geschäftstätigkeiten, Wahrnehmung unserer Aufgaben und Erbringung unserer Leistungen dienen. Die Löschung der Daten im Hinblick auf vertragliche Leistungen und die vertragliche Kommunikation entspricht den, bei diesen Verarbeitungstätigkeiten genannten Angaben.
Wir offenbaren oder übermitteln hierbei Daten an die Finanzverwaltung, Berater, wie z.B., Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer sowie weitere Gebührenstellen und Zahlungsdienstleister.
Ferner speichern wir auf Grundlage unserer betriebswirtschaftlichen Interessen Angaben zu Lieferanten, Veranstaltern und sonstigen Geschäftspartnern, z.B. zwecks späterer Kontaktaufnahme. Diese mehrheitlich unternehmensbezogenen Daten, speichern wir grundsätzlich dauerhaft.
 Erstellt mit Datenschutz-Generator.de von RA Dr Thomas Schwenke

Betroffenenrechte:

Sie können unter der o.g. Adresse Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten verlangen. Darüber hinaus können Sie unter bestimmten Voraussetzungen die Berichtigung oder die Löschung Ihrer Daten verlangen. Ihnen kann weiterhin ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten sowie ein Recht auf Herausgabe der von Ihnen bereitgestellten Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zustehen.
Sie haben das Recht, einer Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu Zwecken der Direktwerbung zu widersprechen. Verarbeiten wir Ihre Daten zur Wahrung berechtigter Interessen, können Sie dieser Verarbeitung widersprechen, wenn sich aus Ihrer besonderen Situation Gründe ergeben, die gegen die Datenverarbeitung sprechen.
Sie haben die Möglichkeit, sich mit einer Beschwerde an den oben genannten Datenschutzbeauftragten oder an die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde zu wenden.