Bien & Team GmbH

IMMOBILIEN und FINANZIERUNGEN

EXPOSÉ

Zentral gelegene Eigentumswohnung Nähe Stadtpark Kaarst

Preis: 279.000,00 Euro

Erftstraße 33, 41564 Kaarst

| | |
|---|---|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Baujahr | 1981 |
| Kaufpreis | 279.000,00 € |
| Hausgeld | 264,08 € |
| Mieteinnahmen pro Monat | 630,00 € (kalt) |
| Etage | 2.OG links |
| Wohnfläche | ca. 80 m² (inkl. 25 % Loggia-Anteil) |
| Loggia | 10,50 m² groß |
| Gäste-WC | Ja |
| Stellplatztyp | Tiefgarage |
| Anzahl Zimmer | 3 |
| Personenaufzug | Ja |
| Keller | Ja |
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis, Energieausweis liegt vor |
| Ausweis gültig bis | 07.06.2030 |
| Heizungsart | Zentralheizung aus dem Jahre 2021 |
| Befeuerung/Energieträger | Gas |
| Dachform | Flachdach |
| Energieausweisdatum | 08.06.2020 |
| Energiekennwert | 117,5 kWh/(m²*a) |
| Provision | 1,50 % zuzüglich 19% MwSt. |

**Ihr Ansprechpartner:** Jürgen Bien
Tel. 02154 – 47 29 085 oder 0171 – 905 89 27

**Objektbeschreibung:**

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage des gepflegten 17 Parteien-Mittelhauses mit insgesamt 6 Etagen und kann mit dem Aufzug bequem erreicht werden.
Es gibt insgesamt 44 Parteien, die sich in dieser Wohnanlage über drei Hauseingänge verteilen.
Die Wohnung hat eine sehr schöne Raumaufteilung. Von der Diele im Eingangsbereich der Wohnung gelangt man in das Wohn-und Esszimmer mit großer Fensteranlage und einer Balkontüre zur teilüberdachten Loggia mit abgeteiltem Abstellraum und in die Küche sowie das Kinderzimmer. Ein weiterer kleiner Flur führt in das Elternschlafzimmer und das Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC, sowie in das Gäste-WC mit einer separaten Dusche.

| | |
|---|---|
| Das Hausgeld beträgt zurzeit | 264,08 € |
| die kalten Nebenkosten zurzeit | 235,40 € |
| Heizkostenvorauszahlung zurzeit | 100,00 € |

Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum (ist mit dem Aufzug erreichbar) sowie ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.

**Raumaufteilung:**

| | |
|---|---|
| Diele | 5,00 m² |
| Gäste WC m. Dusche: | 2,40 m² |
| Küche: | 8,00 m² |
| Wohn-/Esszimmer: | 30,50 m² |
| Loggia: | 10,50 m² |
| Flur: | 1,40 m² |
| Eltern Schlafen | 13,30 m² |
| Badezimmer m. Wanne | 4,90 m² |
| Kinderzimmer: | 9,90 m² |
| Abstellraum (Loggia): | 1,90 m² |
| Kellerraum: | 6,00 m² |
| Tiefgaragenstellplatz: | 1 |

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

**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, Spielplatz sowie Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Kaarst (Rathaus-Arkaden) erreichen Sie zu Fuß in ca. 10 Minuten.
Sport- und Freizeitanlagen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die nahegelegene Regio- und S-Bahn bringt Sie in kurzer Zeit nach Neuss, Düsseldorf und Köln und fährt in regelmäßigen Abständen.
Die Linie SB51 und die TaxiBusse 861 TL1 und 8601 TL2 fahren ab Erftstr./Pestalozzistr.

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. 20 Autominuten zu erreichen.

**Objektdetails und Ausstattung:**

Die Wohnung ist zurzeit vermietet mit einer Kaltmiete von 630,00 €. Der PKW-Stellplatz in der Tiefgarage kann separat vermietet werden.
Eine Eigenbedarfskündigung kann mit einer Kündigungszeit von mindestens 1 Monat erfolgen.

Das Bad ist deckenhoch hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Das Gäste-WC ist deckenhoch gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Alle Räume der Wohnung sind hell gefliest.
Große Fenster bieten viel Tageslicht.

Die letzten Renovierungen/Modernisierungen:
2021 neue Heizungsanlage
2021 Einbau Tiefgaragenfunksteuerung
2021 neuer Anstrich Tiefgarage
2019 neuer Anstrich der Fassaden
2018 neue Stufenanlagen (außen)
2017 neue Fenster vorne und beide Giebel
2014 neue Dächer Haus Nr. 31 + 35

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.

**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.

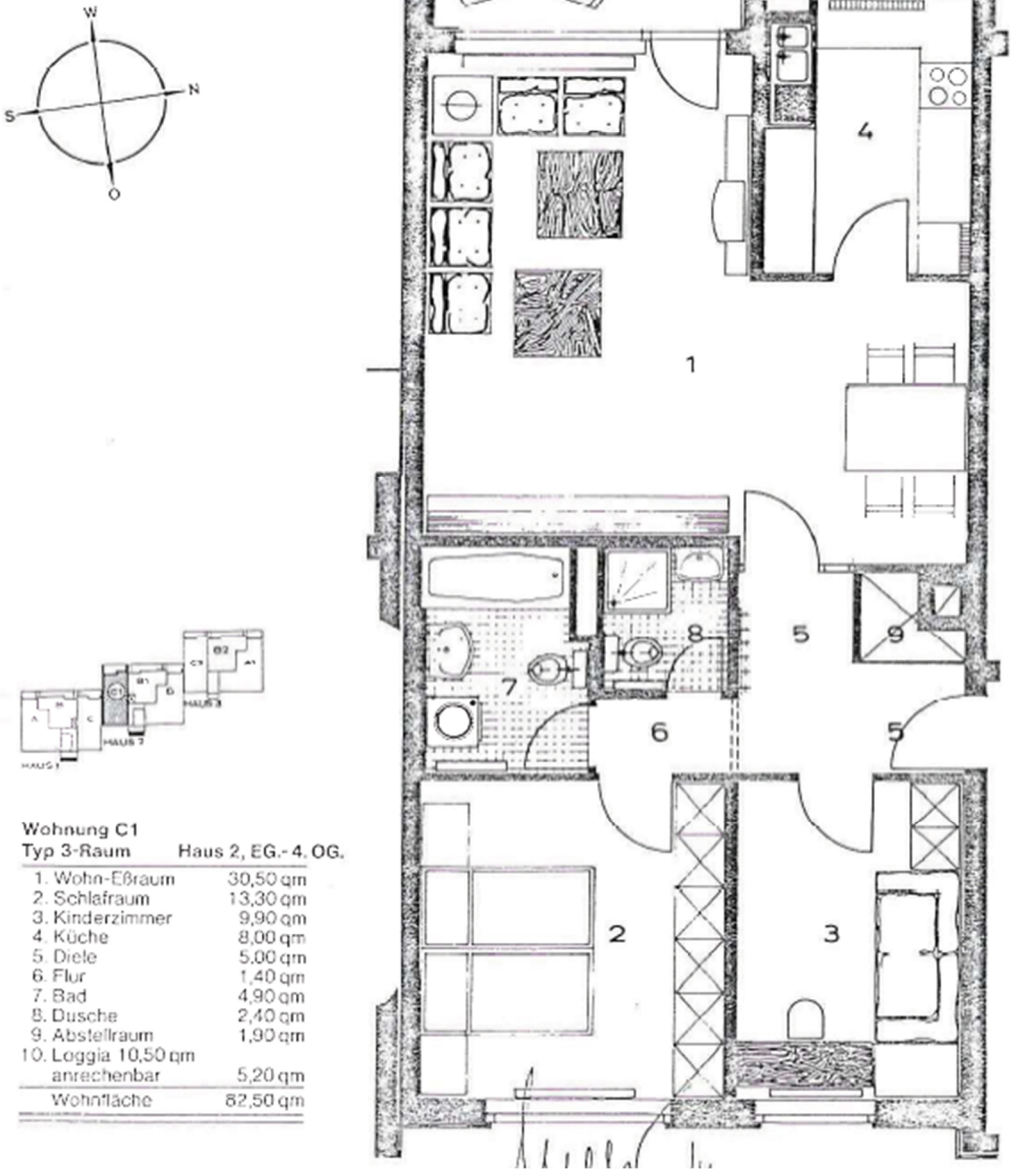
**Maklerklausel:**

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.

**Bilder:**

Grundriss

Eigentumswohnung
Kaarst, Erftstraße






| Wohnung C1<br>Typ 3-Raum | Haus 2, EG.- 4. OG. |
|---|---|
| 1. Wohn-Eßraum | 30,50 qm |
| 2. Schlafraum | 13,30 qm |
| 3. Kinderzimmer | 9,90 qm |
| 4. Küche | 8,00 qm |
| 5. Diele | 5,00 qm |
| 6. Flur | 1,40 qm |
| 7. Bad | 4,90 qm |
| 8. Dusche | 2,40 qm |
| 9. Abstellraum | 1,90 qm |
| 10. Loggia 10,50 qm anrechenbar | 5,20 qm |
| Wohnfläche | 82,50 qm |

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

Innenbilder

Diele, Eingangsbereich mit Einbauschrank

Diele

Küche mit Sicht auf Essbereich

Küche

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

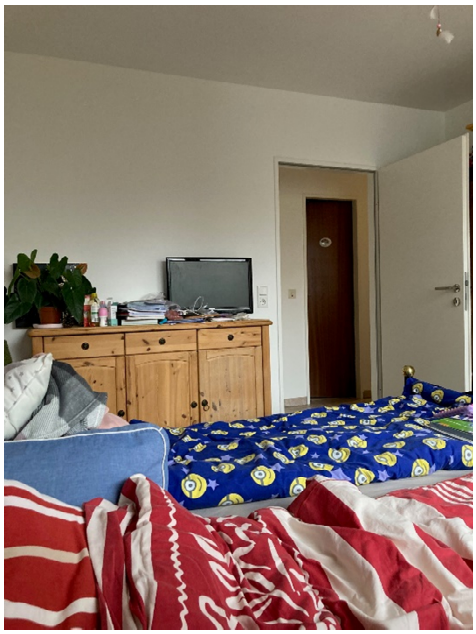
**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

Wohnzimmer und Essbereich

Wohnzimmer

Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

Kinderzimmer

Bad mit Wanne

Bad

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

Gäste-WC mit Dusche

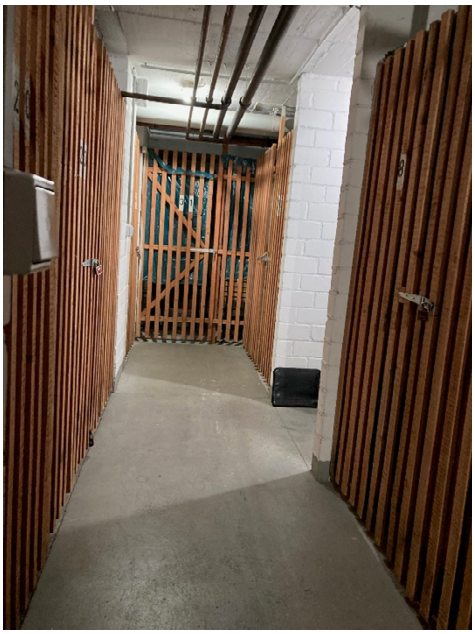
Loggia

Loggia

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de



Kellerräume (abgeteilt)

Weitere Objektbilder

Aussicht von der Loggia

Aussicht von der Loggia

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

Außenansicht (Hausnr. 33 in der Mitte)

Rückansicht des Gebäudekomplexes

Einfahrt Tiefgarage (neben Hausnr. 35)

Außenbereich, Garagenhof (neben Hausnr.31)

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

Umgebung:

**Bien & Team GmbH**
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

**Sitz der Gesellschaft:**
Bahnstr. 17
47877 Willich

**Kontakt:**
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

**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.