B ien & T eam GmbH

IMMOBILIEN und FINANZIERUNGEN

EXPOSÉ

Attraktives Reihenmittelhaus
in ruhiger Lage von Nettetal-Kaldenkirchen

Preis: 415.000,00 Euro

Ravensstr. 39, 41334 Nettetal

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

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

Objektbeschreibung:

Das hier beschriebene Einfamilienhaus verfügt über zwei Wohnebenen.
Das Objekt wurde in der Nähe eines ländlichen Erholungsgebietes in Nettetal-Kaldenkirchen auf einem ca. 156 m² großen Grundstück errichtet und ist bestens für eine Familie mit Kind geeignet.
Es handelt sich um einen Neubau/Erstbezug ab 01.01.2023.
Das Haus wurde Ende 2022 fertiggestellt und wird mit einer Wärmepumpenheizungsanlage von DAIKIN Altherma 3 R beheizt. Das Warmwasser wird aus einem 500l Speichergefäß, welches mit der Heizung gekoppelt ist, aufbereitet. Das Objekt ist ein Flachdach-Reihenmittelhaus in der Ausführung eines Energiesparhauses.
Mit seiner sehr gut durchdachten Aufteilung stehen Ihnen auf zwei Etagen mit ca. 58,16 m² im EG und ca. 36,01 m² im OG = gesamt ca. 94,17 m² Wohnfläche, sowie ca. 58,89 m² Nutzfläche in Kellerräumen, für diverse Nutzungswünsche zur Verfügung.

Lage:

Die Seenstadt Nettetal mit ca. 42.000 Einwohnern liegt am Niederrhein im Westen von Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Herzen des Naturparks Maas-Schwalm-Nette in direkter Nachbarschaft zu den Niederlanden und umfasst sechs Stadtteile. Ausgedehnte Wald- und Heideflächen mit einem großen Wanderwegenetz machen die Stadt zu einem zentralen Erholungsort.

Kaldenkirchen ist ein Ortsteil der Stadt Nettetal und zeichnet sich durch seine zentrale Lage und seinen hohen Wohn- und Freizeitwert aus. Die Ravensstraße ist eine Wohnstraße im Mischgebiet, somit ruhig und trotzdem City nah gelegen (ca. 4 Minuten mit Auto). Auf der Südostseite der Ravensstraße sind Wohnhäuser erbaut worden, auf der Nordwestseite befinden sich diverse Kleingewerbebetriebe.

Alle wichtigen Einrichtungen für das tägliche Leben, wie Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Sparkassen, sowie verschiedene Gastronomieangebote, sind im Umkreis von ca. 1,2 km schnell zu erreichen. Das nächstgelegene Krankenhaus und Allgemeinmediziner erreicht man in ca. 15 Autominuten. Zu Kitas und zur Grundschule sowie zur weiterführenden Schule benötigt man ca. 10 - 15 Gehminuten. Die Uni (Fontys) in Venlo ist ca. 8 km, das Zentrum von Venlo ist ca. 9 km entfernt.

Den Bahnhof mit Verbindungen in die Niederlande (Venlo) oder Richtung Krefeld/Mönchengladbach/ Düsseldorf/Köln erreicht man mit dem Auto in ca. 4 Minuten.
Ebenso erreichen Sie die nächstgrößeren Städte wie Düsseldorf, Krefeld oder Mönchengladbach durch das gut ausgebaute ÖPNV Netz.
Auch die umliegenden Autobahnen A 61 (Venlo, A 74 NL – Koblenz/Ludwigshafen), A 40 Venlo, A67 NL – Straelen – Ruhrgebiet / Dortmund) erreichen Sie in wenigen Minuten.

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

Entfernung zu den internationalen Flughäfen: Flughafen Düsseldorf 36 km (diesen erreichen Sie in ca. 40 Autominuten), Flughafen Mönchengladbach 20 km, Airport Weeze/Niederrhein 33 km, Flughafen Köln/Bonn 100 km

Die Freizeit-/Sportstätten für z. B. Schwimmen oder diverse andere Sportarten können in ca. 3 bis 8 Min. mit dem Auto erreicht werden. Es befinden sich in Kaldenkirchen diverse gut erhaltene und gepflegte Sport- und Freizeitanlagen, sowie das Naherholungsgebiet des Grenzwaldes, das beliebte Galgenvenn, oder die Wasser-Wander-Welt: Maas / Schwalm / Nette.
Auch die Wander- und Radwege des nahegelegenen Seengebietes laden zur Erkundung ein.

Objektdetails:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie als erstes in eine Diele und das Treppenhaus. Von dort erreichen Sie direkt auf der linken Seite das Gäste-WC und rechts die Küche. Geradeaus kommen Sie in den großen Wohn-und Essbereich. Von dort aus gelangt man durch zwei Türanlagen in den zur Südseite gelegenen Gartenbereich.

In der ersten Etage teilen sich die Räume vom kleinen Flur wie folgt auf: Auf der linken Seite liegt das Bad mit Dusche, Waschbecken sowie einem WC und nebenan befindet sich das Kinderzimmer. Auf der rechten Seite liegen das Elternschlafzimmer sowie ein Abstellraum.

Alle Kunststoffrahmenfenster sind dreifach Wärmeschutzverglast und mit elektrischen Verdunklungs-vorrichtungen (Rollläden) versehen. Zur Fluchtsicherung wurde in jeder Etage ein Fenster in manuellem System mit einem Handrolladenband ausgeführt. Die Innentüren sind in Lackweiß Ausführung gehalten.
In allen Räumen sind genügend Steckdosen und Brennstellen, sowie LAN und Antennendosen vorhanden.

Der Keller erstreckt sich komplett über die gesamte Hausgrundfläche und ist in folgende einzelne Räume (1 Vorratsraum, 2 Kellerräume, 1 Technikraum und Flur/Treppenhaus) aufgeteilt.

Der zur Südseite gelegene Gartenbereich (ca. 35m²) kann durch den Erwerber frei wählbar gestaltet werden und lädt zum Verweilen und zur Erholung ein.
Auf dem vorderen Grundstücksteil (ca. 46m²) ließe sich ein weiterer PKW-Stellplatz einrichten.

Insgesamt stehen Ihnen 94,17 m² Wohn- und 58,89 m² Nutzfläche zur Verfügung.
Diese errechnen sich wie folgt:

EG:

Wohn-/Essbereich:	36,14	m²
Küche:	11,04	m²
Gäste WC:	3,22	m²
Diele/Flur:	7,76	m²
	58,16	m²

1.OG:

Schlafen 1:	12,02	m²
Schlafen 2:	11,23	m²
Bad:	6,64	m²
Abstellraum:	2,72	m²
Diele/Flur:	3,40	m²
	36,01	m²

Keller: ca. 58,89 m²
In allen Räumen ist eine Fußbodenheizung verbaut.

PKW-Stellplatz: Ein PKW-Stellplatz, auf einem Garagenhof in ca. 1-2 Gehminuten Entfernung, gehört mit zum Objekt. Weitere PKW-Stellplätze können käuflich erworben oder vom Verkäufer angemietet werden.

Ausstattung:

Alle Räume wurden an den Wänden und den Decken gespachtelt, geschliffen und in zweifach gestrichener Ausführung fertiggestellt.
Im Keller, Erdgeschoss und 1.OG sind die kompletten Ebenen durchgängig mit Fliesen ausgestattet.
Das Bad und Gäste-WC sind halbhoch gefliest, die Objekte im Bad sowie auch im Gäste-WC sind in Optima, Hansgrohe, Viega, Keramag, Geberit und Ideal Standard-Ausführungen.
Für die Bewässerung im Gartenbereich ist ein separater Wasseraußenanschluss vorhanden.
Das Objekt hat auf der Gartenseite eine 1,80 m hohe Doppelstabmatten-Zaunanlage.
Hier sind Sichtschutzstreifen eingeflochten worden. Die Garten-und Beetflächen wurden ebenerdig für eine schnelle Nutzbarkeit planiert. Der Hauseingangsweg wurde gepflastert.

Nachfolgende Bilder sagen mehr als tausend Worte, oder Sie machen sich auch gerne bei einem Innenbesichtigungstermin ein persönliches Bild vor Ort.

Das Objekt wurde in einer Energiesparhausweise errichtet.
Der Energiebedarf liegt bei 20,72 kWh (m²a), Primärenergiebedarf bei 49,72 kWh (m²a).
Ein Energieausweis wurde nach Fertigstellung des Objekts angefertigt und kann zur Verfügung gestellt werden.

Objekt-Bilder:

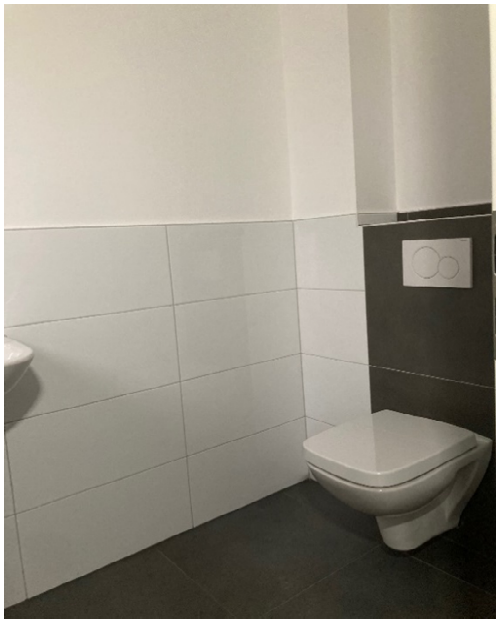
Ansicht: Front (2. Haus v. li.)

Erdgeschoss: Wohnen/Essbereich, Küche, Diele, Gäste-WC

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

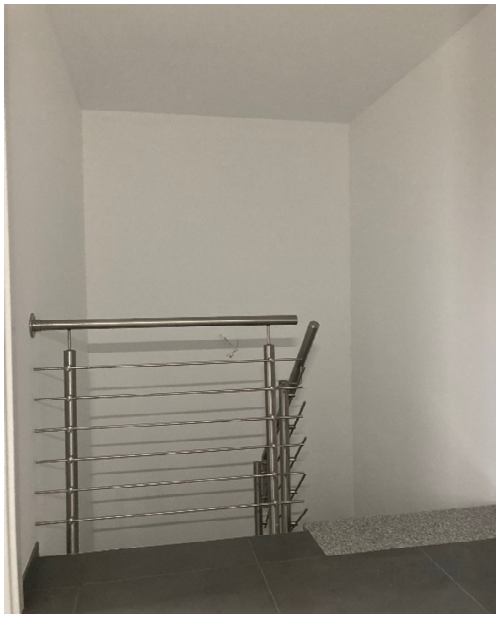


Bien & Team GmbH
Geschäftsführer: Jürgen Bien,
Stephanie Bien, René Stieger
Amtsgericht Krefeld HRB 14493

Sitz der Gesellschaft:
Bahnstr. 17
47877 Willich

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

Obergeschoss: 2x Schlafen, Diele, 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

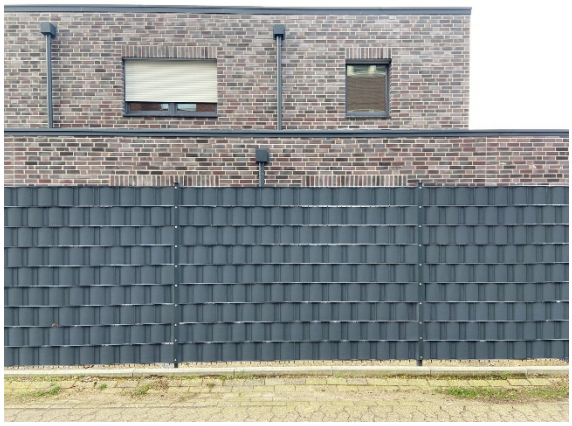
Keller: Vorratsraum, Technikraum, Abstellraum, Flur und Treppe

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

Sitz der Gesellschaft:
Bahnstr. 17
47877 Willich

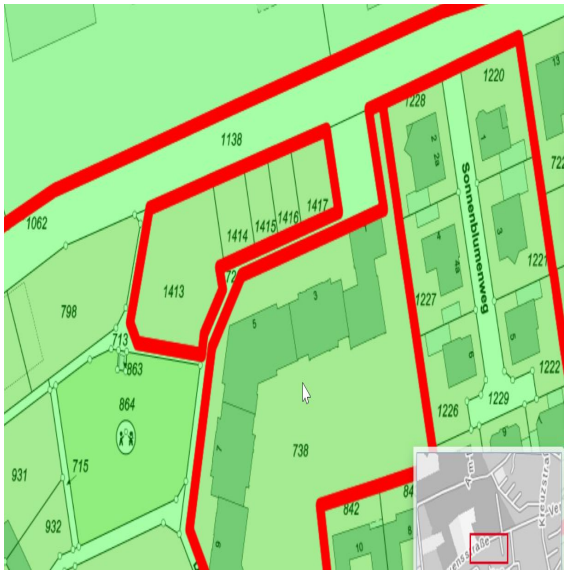
Kontakt:
Tel.: 02154 / 4729085
Fax: 02154 / 4729108
www.bienundteam.de
info@bienundteam.de

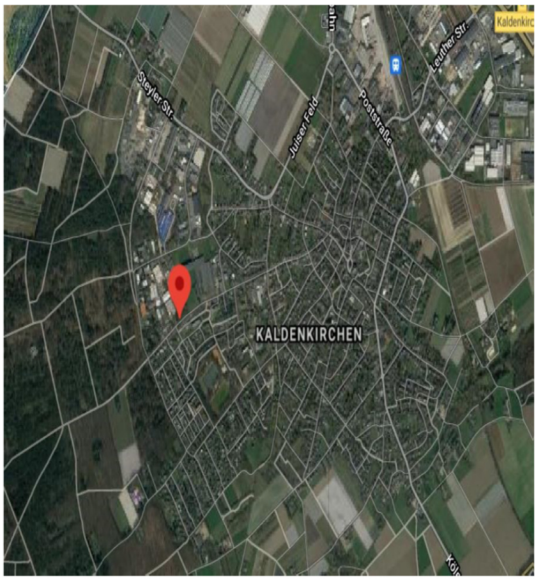
Rückansicht



Rückansicht alle Objekte

Umgebung





Quelle: Google Maps

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

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 2,38 % einschl. 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.

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.