



Exposé

TRAUMHAFTES
DENKMALOBJEKT / EINFAMILIENHAUS
MIT REITSPORTANLAGE

HEINSBERG | GEILENKIRCHEN-GILLRATH

Kaufpreis
549.000,00 €



OBJEKTBSCHREIBUNG

Die dreigeschossige, ehemalige Fabrikantenvilla besticht durch eine tolle Aufteilung auf einem imposanten Grundstück. Neben acht großzügig, geschnittenen Zimmern ist ein separates Gäste WC vorhanden. Das Haus kann zudem als Zweitwohnsitz genutzt werden. Zusätzlich zu den vorhandenen Wohnräumen stehen vielfältig nutzbare Nebenräume zur Verfügung.

Die im Jahr 1910 erbaute und unter Denkmalschutz stehende Immobilie wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt, wodurch ebenfalls die Warmwasserbereitung erfolgt. Erwähnenswert sind die vorhandenen PKW-Stellplätze, die sich unmittelbar am Objekt befinden.

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten unter anderem zur Pferdehaltung. Der Garten ähnelt einem Park mit altem Baumbestand.

Dem Erwerber können umfangreiche cad. Dateien in 3D zur Verfügung gestellt werden.

Typ:	Villa
Etagenanzahl:	3
Wohnfläche ca.:	310,3 m ²
Nutzfläche ca.:	253,5 m ²
Grundstück ca.:	4396 m ²
Bezugsfrei ab:	sofort
Zimmer:	8
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Garage/Stellplatz:	4 Außenstellplätze

Baujahr:	1910
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Ausstattung:	Gehobene Qualität
Heizungsart:	Gas-Heizung
Energieausweis:	laut Gesetz nicht erforderlich



AUSSTATTUNG

Die Ausstattung entspricht einer typischen Fabrikantenvilla aus dem Baujahr und hier kann durch wenige Handgriffe das historische mit dem modernen verbunden werden.

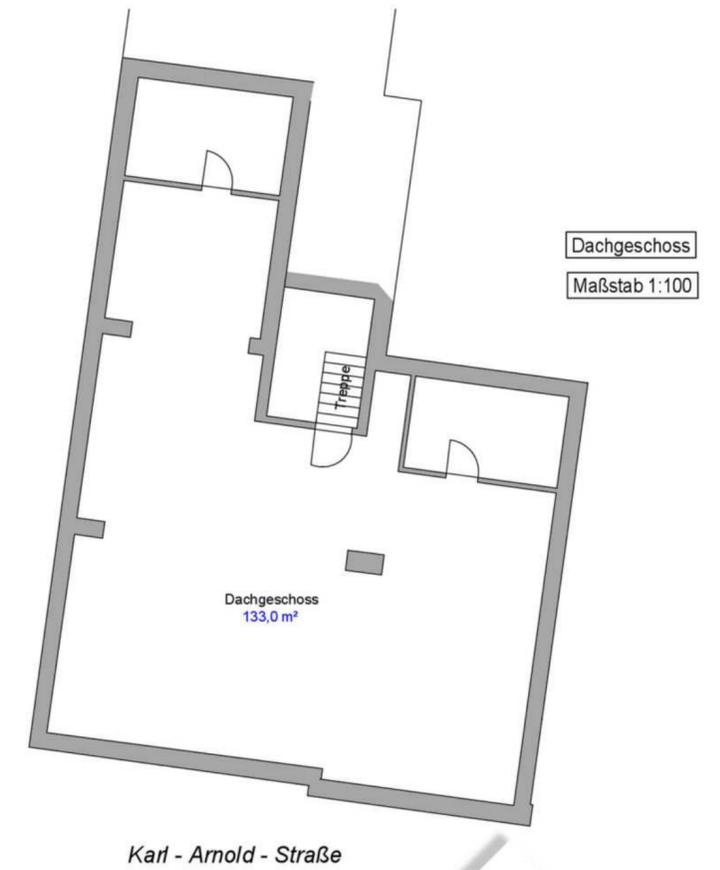
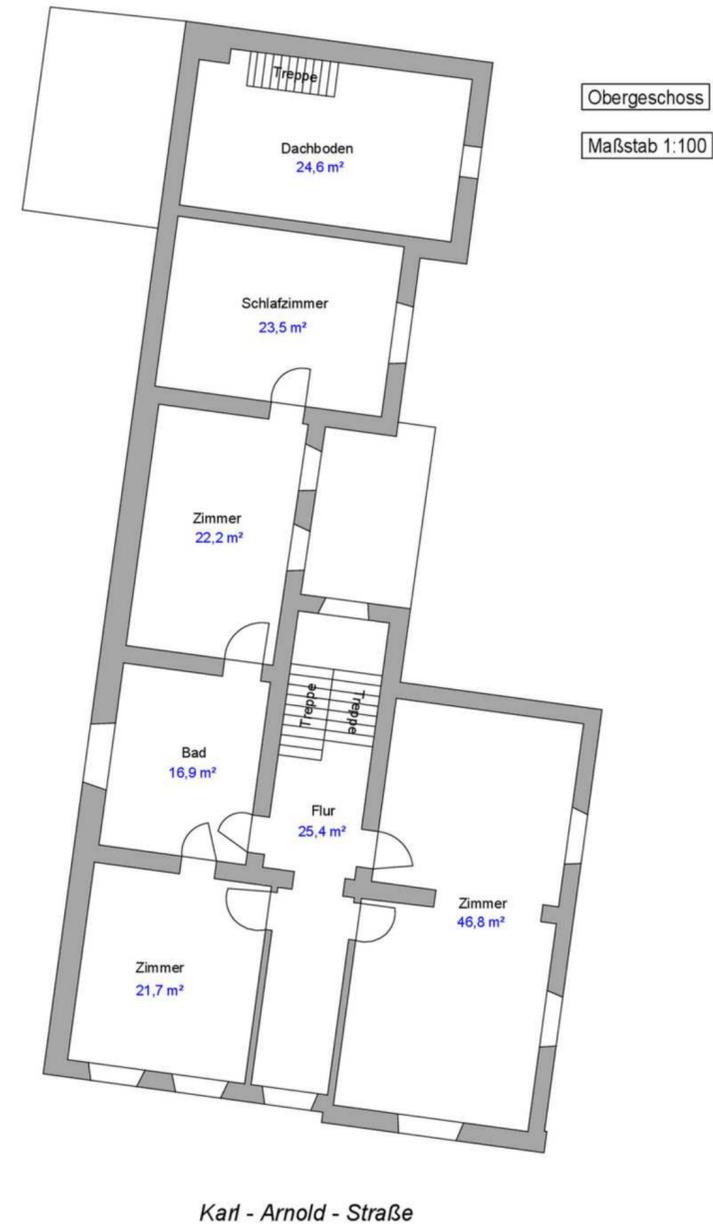
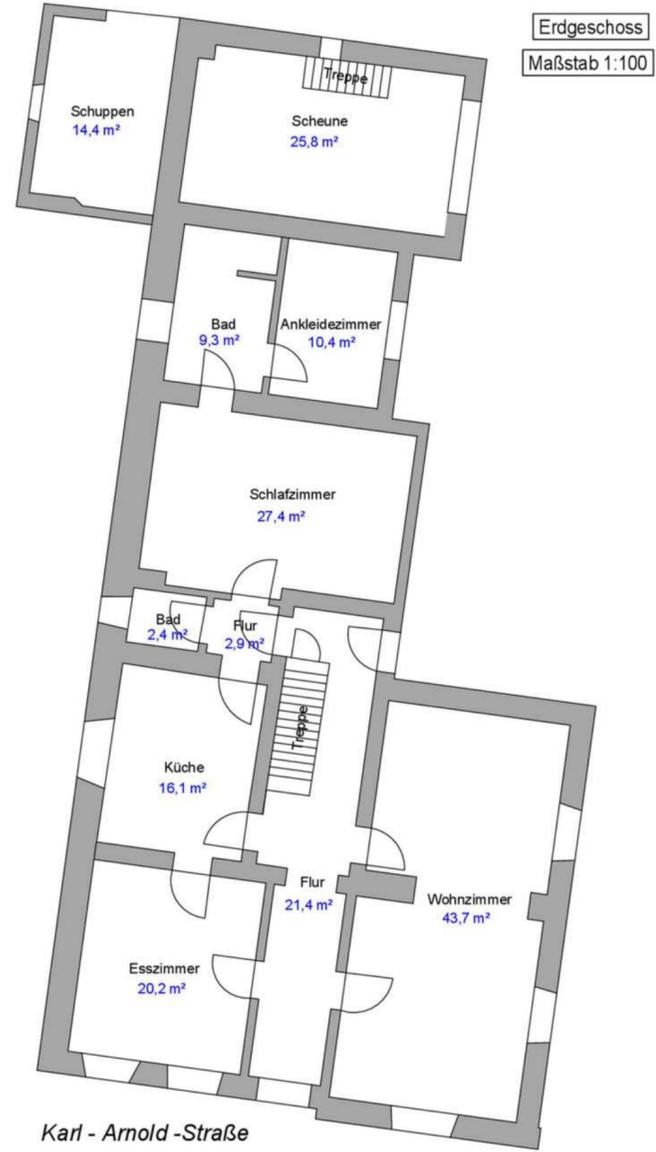
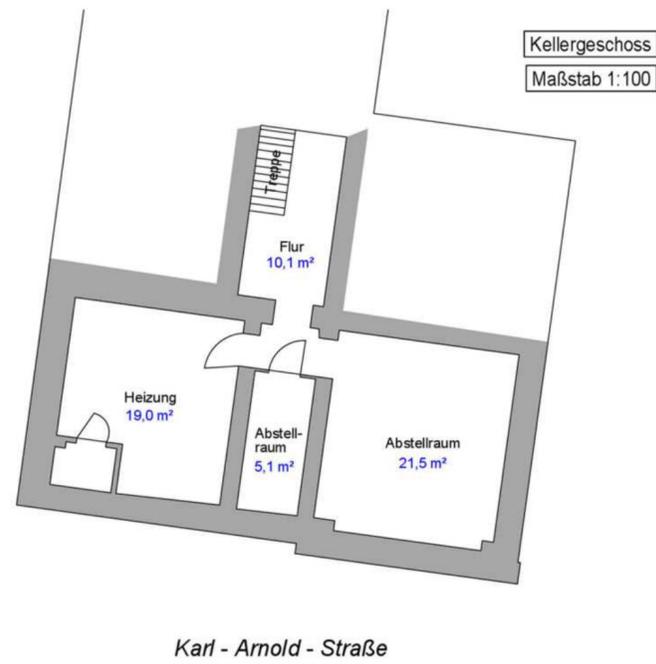
Nach § 7 i Einkommenssteuergesetz ist für Baudenkmäler die privat genutzt werden eine erhöhte Absetzung/ Abschreibung in den folgenden 7 Jahren in Höhe von 9 % und in weiteren 4 Jahren von bis zu 7 % der Herstellungskosten, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sind steuerlich geltend zu machen. Hierzu kann ein Steuerberater nähere Informationen geben.

Überzeugen Sie sich selbst durch eine persönliche Besichtigung von den Vorzügen dieser traumhaften Fabrikantenvilla.

Gerne stellen wir Ihnen nach Kontaktaufnahme einen 360° Rundgang von dem gesamten Anwesen zur Verfügung.

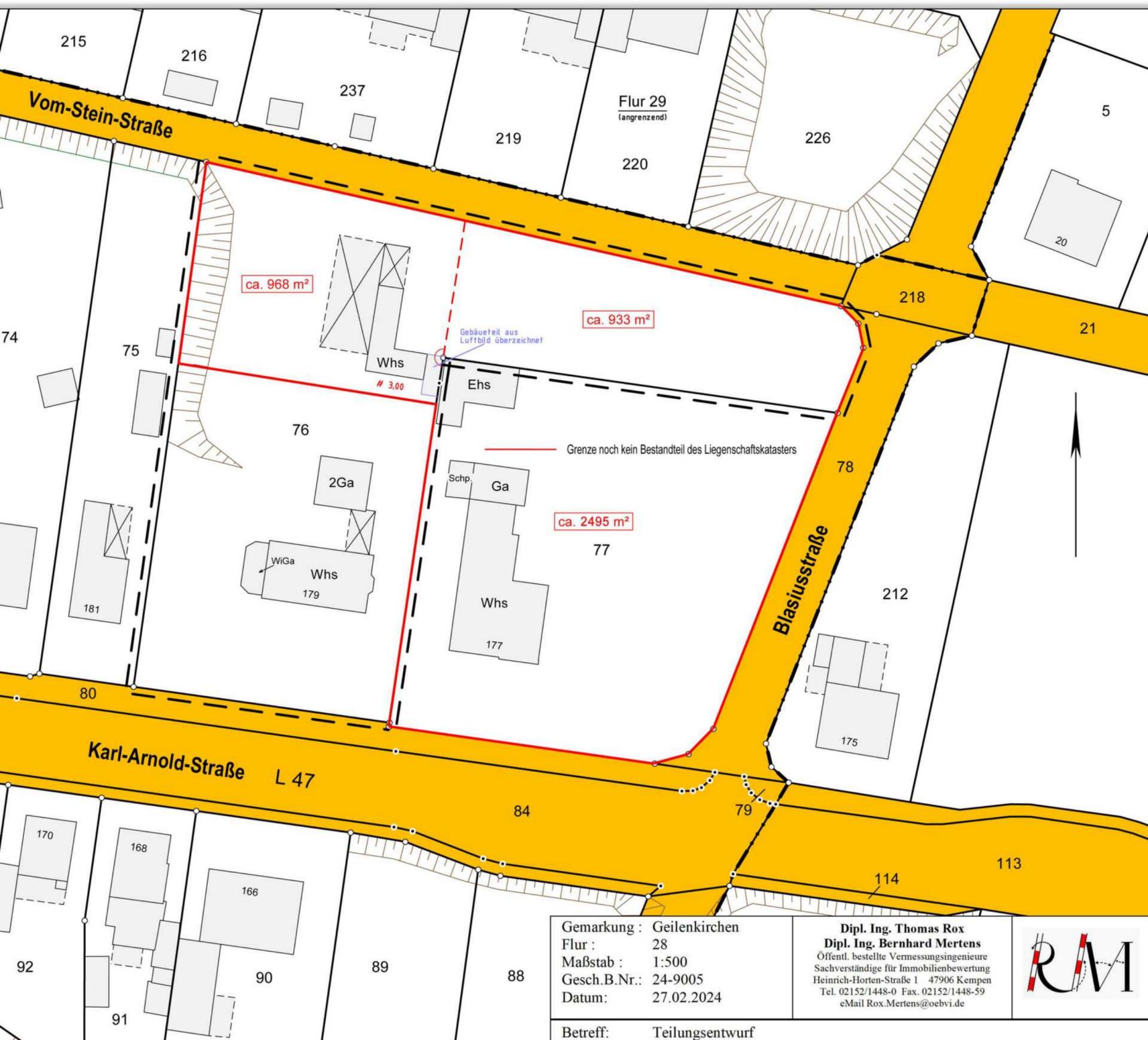


GRUNDRISSE



BILDER





LAGE

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil "Geilenkirchen-Gillrath".

Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In fußläufiger Nähe ist ein Café, Bäckerei, eine Tankstelle, ein Imbiss und ein italienisches Restaurant erreichbar.

Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem PKW kurzfristig erreichbar.





Karlsbader Str. 31-33
41236 Mönchengladbach

Tel +49 (0) 2166 - 29 32
Fax +49 (0) 2166 - 2 08 34

Banken-Immobilien.de
Info@Banken-Immobilien.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die hier enthaltenen Informationen wurden durch den Eigentümer und externe Berater nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, sie wurden jedoch von der Banken Immobilien GmbH keiner Verifizierung unterzogen. Weder die Eigentümer, die Firma Banken Immobilien GmbH oder andere Berater der Eigentümer noch deren jeweilige Mitarbeiter garantieren die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Information. Dies gilt ebenso für Informationen, die interessierten Parteien schriftlich, mündlich, elektronisch oder in einer anderen Form oder deren Beratern zur Verfügung gestellt werden sollten. Jede Haftung wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.
Mönchengladbach, Mai 2024



Geschäfts- und Provisionsbedingungen der Fa. Banken Immobilien GmbH

§ 1 Nachweistätigkeit/Provisionsanspruch

Ein Provisionsanspruch der Banken Immobilien GmbH, Anschrift: Karlsbader Str. 31-33, 41236 Mönchengladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mönchengladbach unter HRB 20021 (im Folgenden: der „Makler“) gegen den Empfänger dieses Exposé (im Folgenden: der „Kunde“) entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung durch den Makler eine Vereinbarung zwischen dem Kunden und der jeweiligen Gegenseite über den Abschluss des in diesem Exposé beschriebenen Geschäfts (im Folgenden: der „Hauptvertrag“) zustande kommt.

Ein Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Kenntnis der im Falle des Nachweises oder der Vermittlung anfallenden Provision zustande.

Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn eine Partei vom Hauptvertrag zurücktritt oder kündigt oder der Vertrag ganz oder teilweise nicht durchgeführt wird, sofern dies der Makler nicht zu vertreten hat. Dasselbe gilt bei einvernehmlicher Vertragsaufhebung durch die Parteien des Hauptvertrags und dem Wegfall der Geschäftsgrundlage.

§ 2 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Kunden gemäß den in § 3 vereinbarten Provisionssätzen besteht auch, soweit der Abschluss des Vertrages zeitlich verzögert und/oder zu anderen Bedingungen als in diesem Exposé genannt erfolgt (Ersatz- oder Folgegeschäft) und das Geschäft wirtschaftlich im Wesentlichen gleichwertig ist. Ein solches wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft liegt beispielsweise vor, wenn ein anzumietendes Objekt gekauft statt gemietet oder im Wege einer Zwangsversteigerung erworben wird.

§ 3 Provisionssätze

Die Maklerprovision ist mit Abschluss des Hauptvertrages und Rechnungsstellung durch den Makler fällig, durch den Kunden zu zahlen und sofort zahlbar. Es gelten die folgenden Provisionssätze, sofern nicht im Einzelfall eine abweichende Vereinbarung getroffen wurde:

3.1. Kauf und Verkauf von Grundbesitz einschließlich Erbbaurechte, bezogen auf den geschuldeten Gesamtkaufpreis, d.h. auf alle dem Verkäufer im Rahmen des Hauptvertrages versprochenen Leistungen einschließlich der mit dem Hauptvertrag im Zusammenhang stehenden Leistungen einschließlich der Übernahme von Verbindlichkeiten:

Bis zu einem Kaufpreis von EUR 10.000.000,00 beträgt die durch den Kunden an den Makler zu zahlende Provision 5 % netto bezogen auf den Gesamtkaufpreis. Ab einem Kaufpreis von EUR 10.000.000,01 bis zu einem Kaufpreis von EUR 20.000.000,00 beträgt die durch den Kunden an den Makler zu zahlende Provision 4 % netto bezogen auf den Gesamtkaufpreis. Bei einem Kaufpreis von mehr als EUR 20.000.000,00 beträgt die durch den Kunden an den Makler zu zahlende Provision 3,0 % netto bezogen auf den Gesamtkaufpreis.

3.2. Kauf und Verkauf von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen, bezogen auf sämtliche Aktiva, die dem mit dem Hauptvertrag erworbenen Unternehmen oder seinen Beteiligungsunternehmen zuzuordnen sind, im Falle des Erwerbs von Beteiligungen anteilig nach Beteiligungsquote:

Bis zu einem Wert der Aktiva von EUR 10.000.000,00 beträgt die durch den Kunden an den Makler zu zahlende Provision 5 % netto bezogen auf den Wert der Aktiva. Ab einem Wert der Aktiva von EUR 10.000.000,01 bis zu einem Wert der Aktiva von EUR 20.000.000,00 beträgt die durch den Kunden an den Makler zu zahlende Provision 4 % netto bezogen auf den Wert der Aktiva. Bei einem Wert der Aktiva von mehr als EUR 20.000.000,00 beträgt die durch den Kunden an den Makler zu zahlende Provision 3,0 % bezogen auf den Wert der Aktiva.

3.3. Einräumung oder Übertragung von Vorkaufsrechten:

Die durch den Kunden als Vorkaufsberechtigten an den Makler zu zahlende Provision beträgt 1 % bezogen auf den Verkehrswert des gegenständlichen Grundbesitzes im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Einräumung oder Übertragung des Vorkaufsrechts.

3.4. Vermietung und Verpachtung, zahlbar vom Kunden als Mieter bzw. Pächter:

a) Bei einer im Hauptvertrag vereinbarten Mindestdauer des Mietverhältnisses bis zu 5 Jahren beträgt die durch den Kunden als Mieter bzw. Pächter an den Makler zu zahlende Provision den Betrag des Miet- bzw. Pachtentgelts für zwei Kalendermonate, wobei für etwaige mietfreie Zeiten derjenige Mietzins für Zwecke der Provisionsberechnung anzusetzen ist, der außerhalb der mietfreien Zeiten im Rahmen des Hauptvertrages an den Vermieter bzw. Verpächter zu entrichten ist.

b) Bei einer im Hauptvertrag vereinbarten Mindestdauer des Mietverhältnisses von über 5 Jahren bis zu 10 Jahren beträgt die durch den Kunden als Mieter bzw. Pächter an den Makler zu zahlende Provision den Betrag des Miet- bzw. Pachtentgelts für drei Kalendermonate, wobei für etwaige mietfreie

Zeiten derjenige Mietzins für Zwecke der Provisionsberechnung anzusetzen ist, der außerhalb der mietfreien Zeiten im Rahmen des Hauptvertrages an den Vermieter bzw. Verpächter zu entrichten ist.

c) Bei einer im Hauptvertrag vereinbarten Mindestdauer des Mietverhältnisses von über 10 Jahren beträgt die durch den Kunden als Mieter bzw. Pächter an den Makler zu zahlende Provision den Betrag des Miet- bzw. Pachtentgelts für viereinhalb Kalendermonate, wobei für etwaige mietfreie Zeiten derjenige Mietzins für Zwecke der Provisionsberechnung anzusetzen ist, der außerhalb der mietfreien Zeiten im Rahmen des Hauptvertrages an den Vermieter bzw. Verpächter zu entrichten ist.

d) Erschöpft sich der Hauptvertrag auf die Vermittlung eines Vormietrechts oder eines Optionsrechts, beträgt die durch den Kunden als Mieter bzw. Pächter an den Makler zu zahlende Provision unabhängig von der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses den Betrag des Miet- bzw. Pachtentgelts für eineinhalb Kalendermonate, wobei für etwaige mietfreie Zeiten derjenige Mietzins für Zwecke der Provisionsberechnung anzusetzen ist, der außerhalb der mietfreien Zeiten im Rahmen des Hauptvertrages an den Vermieter bzw. Verpächter zu entrichten ist.

Die vorgenannten Provisionssätze sind Nettobeträge und verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Kunde zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

§ 4 Mehrfachtigkeit

Der Makler darf auch für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig werden.

§ 5 Vorkenntnis

Ist ein angebotenes Objekt dem Kunden bereits bekannt, so hat er dies innerhalb von 10 Tagen nach Absendung des Angebotes, bzw. nach mündlicher oder telefonischer Information über das Objekt, schriftlich mitzuteilen. Unterlässt der Kunde diese Mitteilung, so ist er verpflichtet, dem Makler im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger des Exposés ihn nicht über die Vorkenntnis informiert hat.

§ 6 Angebotsabgaben

Die Angebote des Maklers erfolgen freibleibend und unverbindlich. Der Makler weist darauf hin, dass die Angebote nach Auskünften des Auftraggebers aufgestellt und auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, die Angaben auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Eine Haftung wird lediglich im Fall eines vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens übernommen.

§ 7 Verbot der Weitergabe

Das Angebot ist ausdrücklich nur für den unmittelbaren Empfänger dieses Exposés bestimmt, welchem das Exposé direkt durch den Makler übermittelt wurde. Dem Kunden ist die Weitergabe des Angebotes (oder Teilen davon) sowie sonstiger überlassener Unterlagen, Pläne, Fotos etc. die im Rahmen der Vermittlungstätigkeit des

Maklers erstellt wurden an Dritte ohne die vorherige, ausdrückliche und schriftliche Zustimmung des Maklers untersagt. Der Kunde haftet für alle Schäden, die dem Makler durch die Weitergabe des Angebots entstehen. Insbesondere steht der Kunde für die Provisionszahlung ein und schuldet diese, falls aufgrund der Weitergabe ein Dritter anstelle des Kunden den Hauptvertrag abschließt.

§ 8 Direkte Verhandlung/Auskunftspflicht

Wenn durch die Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers die Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist der Empfänger dieses Exposé verpflichtet, der anderen Verhandlungspartei den Makler zu benennen und den Inhalt der Verhandlungen unaufgefordert und unverzüglich dem Makler mitzuteilen. Im Fall eines Vertragsschlusses ist der Empfänger dieses Exposé auf Verlangen des Maklers verpflichtet, seinen Vertragspartner bekanntzugeben und ihm die Konditionen des Hauptvertrages mitzuteilen. Auf dessen Verlangen ist dem Makler eine Vertragsabschrift zu überlassen.

§ 9 Haftungsbegrenzung

Die vom Makler gemachten Angaben und vorgelegten Unterlagen beruhen auf Informationen und Mitteilungen Dritter. Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben oder Unterlagen (z. B. Energieausweis) oder für das Fehlen von Angaben oder Unterlagen, die der Kunde dem Makler nicht ausgehändigt hat, ist ausgeschlossen.

Der Makler haftet im Übrigen ausschließlich im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie bei der fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalspflichten). Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Maklervertrages erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Kunde vertraut hat und auch vertrauen durfte. Die Haftung des Maklers oder seiner Erfüllungsgehilfen ist im Falle der Fahrlässigkeit ferner auf den vorhersehbaren und typischen Schaden begrenzt. Eine weitergehende Haftung ist ausgeschlossen.

Die vorstehenden Regelungen zur Haftungsbeschränkung und Haftungsbegrenzung gelten nicht im Falle der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder bei arglistigem Verhalten des Maklers bzw. Übernahme einer ausdrücklichen Garantie.

§ 10 Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechts

Die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten ist nur im Hinblick auf Ansprüche aus dem jeweiligen Maklervertrag zulässig. Der Kunde darf gegenüber der Provisionsforderung des Maklers nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

§ 11 Urheberrecht

Die von uns erstellten Fotos, Pläne usw. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unser schriftliches Einverständnis nicht an Dritte weitergegeben bzw. verwendet werden. Das Nutzungsrecht endet nicht mit dem Maklervertrag.

§ 12 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, ist als Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand Mönchengladbach vereinbart.

§ 13 Schlussbestimmungen

Kündigungen und sonstige rechtsgeschäftliche Erklärungen bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne Klauseln dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der Bestimmungen als Ganzes oder einzelner sonstiger Teile nicht berührt.

Wir weisen darauf hin, dass wir aufgrund des Geldwäschegesetzes verpflichtet sind unsere Vertragspartner eindeutig zu identifizieren und eine Aufzeichnung über die Prüfung der Identität aufzubewahren und Verdachtsfälle an die zuständige staatliche Stelle zu melden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass Sie unsere Datenschutzerklärung und die Kontaktdaten der verantwortlichen Stelle unter [<https://banken-immobilien.de/datenschutz/>] finden.

§ 14 Alternative Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO und § 36 VSBG

Die Online-Streitbelegungsplattform der EU zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung ist unter folgendem Link erreichbar: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere Emailadresse lautet: [info\(at\)banken-immobilien.de](mailto:info@banken-immobilien.de) Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle sind wir nicht verpflichtet und grundsätzlich nicht bereit.