



**NAUROTH**  
**IMMOBILIEN**  
✓kaufen ✓verkaufen ✓mieten

EXPOSÉ

## Daten im Überblick

Objektnummer	5092
Betreuer	Dominik Nauroth
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus (WEG)
Baujahr	ca. 1920
Wohnfläche (OG + DG)	ca. 150 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche (EG)	ca. 90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche insgesamt (WEG)	ca. 645 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Bäder	2
Anzahl Garage/ Stellplatz	1/ 1
Heizungsart	Öl Zentrheizung (1994)/ Brenner 2014
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Der Energieausweis liegt vor und kann jederzeit eingesehen werden	

Kaufpreis  
332.500,-- €

zzgl. 3,57% Käuferprovision  
inkl. 19% MwSt.



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns sehr Ihnen heute ein ganz besonderes Immobilienangebot präsentieren zu dürfen. Dieses Wohn- & Geschäftshaus ist nicht nur für Kapitalanleger, sondern auch für Eigennutzer und Gewerbetreibende besonders interessant.

Das ca. 1920 erbaute Gebäude besticht mit Charme und Charakter und wird Sie und Ihre Gäste begeistern.

### *Erdgeschoss:*

Die ca. 90 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit ist bereits seit 2003 (Mietvertrag von 2013) an den derzeitigen Betreiber verpachtet und erzielt eine Mieteinnahme von 1050 EUR monatlich. Hinzu kommt aktuell eine Getränkebezugsverpflichtung, welche weitere 2000 EUR p.a. Mieteinnahmen generiert.

Der offene Gastraum mit Theke empfängt die Gäste der Gastronomie. Ein weiterer großer Bewirtungsraum sowie die Damen- & Herren WCs runden die Gaststätte ab. Selbstverständlich befindet sich eine Küche mit praktischem Abstellraum unmittelbar hinter der Thekenfläche.

### *Ober- & Dachgeschoss:*

Die Garage, der Innenhof sowie die schöne Holzterasse geleiten Sie ins erste Obergeschoss. Hier erwartet Sie eine tolle Maisonette-Wohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Obergeschoss bietet die Wohneinheit eine geräumige Küche mit viel Platz für einen Speisebereich. Das große Tageslichtbadezimmer mit Badewanne verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren befinden sich ein gut geschnittenes Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich, welcher auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann.

Besonders zu erwähnen sind die schön anzusehenden Balken und die "offene" Dachkonstruktion mit toller Deckenhöhe.

Auch die Wohnung ist derzeit vermietet und verbucht einen Mietzins von 915 EUR/ Monat zzgl. Nebenkosten.

Abgerundet wird dieses einmalige Immobilienangebot durch die Unterkellerung mit viel weiterer Nutzfläche sowie einer extra großen Garage direkt am Haus.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf insgesamt 25.580 EUR.

Haben wir Sie neugierig gemacht?  
Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!



## Ausstattung

große Garage  
1 x Gewerbeeinheit mit Terrasse  
1 x Wohneinheit  
2 Bäder  
Toilettenanbau im Erdgeschoss  
Keller  
Innenhof

## Energieausweis

Der Energieausweis liegt vor und kann jederzeit eingesehen werden.

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

erstellt am: 29.09.2016, gültig bis: 28.09.2026

Endenergiebedarf: 101 kWh/(m<sup>2</sup> a), Energieeffizienzklasse: D

Energieträger: Heizöl, mit Warmwasser: ja











Gaststätte WCs





Küche & Terrasse









Wohnung





Wohnung, Garage, Innenhof





Hausansichten



Suchen auch Sie den passenden Käufer  
für Ihre Immobilie? Sprechen Sie uns an.



02273 406 66 46 | [info@nauroth-immobilien.de](mailto:info@nauroth-immobilien.de) | [www.nauroth-immobilien.de](http://www.nauroth-immobilien.de)

**NAUROTH**  
IMMOBILIEN



# Widerrufsrecht/ Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Name

Anschrift

Telefon/ Fax/ E-Mail

Widerrufsbelehrung – bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

## Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns 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 angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Dominik Nauroth Immobilien, Hauptstr. 175, 50169 Kerpen, E-Mail: [info@nauroth-immobilien.de](mailto:info@nauroth-immobilien.de)

## Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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 Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Erlöschen des Widerrufsrecht/Folgen des Widerrufs:

Im Falle eines Fernabsatzgesetzes verlieren Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler (§ 356 Abs. 4 BGB).

## Anlage - Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An:

Dominik Nauroth Immobilien Hauptstr. 175, 50169 Kerpen, E-Mail: [info@nauroth-immobilien.de](mailto:info@nauroth-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen vom:

über:

Name des/der Verbraucher(s): Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum:

Unterschrift des/der Verbraucher(s)\*\*:

(\*)Unzutreffendes streichen \*\* nur bei Mitteilung auf Papier

Ende der Widerrufsbelehrung





## AGB - Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Angaben aus diesem Exposé stammen vom Verkäufer. Der Immobilienmakler hat insbesondere die Wohnflächenangabe des Verkäufers nicht überprüft und keine eigene Wohnflächenberechnung erstellt. Des Weiteren übernimmt der Immobilienmakler keine Gewähr für die Bebauung, die Zulässigkeit sowie Genehmigung der Bebauung noch für die Beschaffenheit der Bebauung.

Der Immobilienmakler hat weder Einsicht ins Baulastenverzeichnis noch in die Bauakte genommen und übernimmt ausdrücklich keine Garantien.

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bez. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage des Wirtschaftswertes des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an Dominik Nauroth Immobilien. Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangen durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem mit einem von Dominik Nauroth Immobilien nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage des Wirtschaftswertes des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist Dominik Nauroth Immobilien auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann Dominik Nauroth Immobilien für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Dominik Nauroth Immobilien nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen. Dominik Nauroth Immobilien ist alleiniger Ansprechpartner.

Grundrisse:

Die eingezeichneten Gegenstände, sowie die räumliche Gestaltung dienen der Illustration und sind lediglich Einrichtungsvorschläge.

Die Illustrationen sind nicht maßstabsgerecht. Maßgeblich sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr.



## Datenschutz (DSGVO)

### EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO):

Die von Ihnen an uns übermittelten Daten (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail, Fax, Immobiliengesuch, etc.) werden von uns erhoben und gespeichert. Ihre Daten werden in unserer Datenbank gespeichert und dienen ausschließlich Dominik Nauroth Immobilien. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne eine weitere Einwilligung ausgeschlossen. Die gespeicherten Daten können jederzeit auf Wunsch gelöscht werden. Dies kann telefonisch unter 02273 406 66 46, via E-Mail unter [info@nauroth-immobilien](mailto:info@nauroth-immobilien) oder per Post: Dominik Nauroth Immobilien, Hauptstraße 175, 50169 Kerpen erfolgen. Die von uns erhobenen Daten werden in der Regel für auf unbestimmte Zeit gespeichert. Rechtsgrundlage ist die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Dominik Nauroth Immobilien ist dazu angehalten Daten zu speichern, um beispielsweise den Maklervertrag zu erfüllen, oder weil er durch das Geldwäschegesetz dazu verpflichtet ist.

Verbraucher haben das Recht auf Auskunft über die gespeicherten Daten, außerdem können Sie verlangen, dass Ihre Daten gelöscht oder berichtigt werden oder die Verarbeitung einschränken. Auch können Sie Ihre Einwilligung in die Datenspeicherung jederzeit widerrufen und haben ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde. Ausnahme: Der Makler ist aus rechtlichen Gründen verpflichtet, die Daten zu erheben – zum Beispiel wegen des Geldwäschegesetzes.

#### **Auskunft, Löschung, Sperrung**

Sie haben jederzeit das Recht auf unentgeltliche Auskunft über Ihre gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger und den Zweck der Datenverarbeitung sowie ein Recht auf Berichtigung, Sperrung oder Löschung dieser Daten. Hierzu sowie zu weiteren Fragen zum Thema personenbezogene Daten können Sie sich jederzeit unter der im Impressum angegebenen Adresse an uns wenden.