FAST IMMOBILIEN GmbH

EIGENTUMSWOHNUNG ZUM KAUF · KAPITALANLAGE ODER EIGENNUTZUNG

2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in Meerbusch-Osterath

Pullerweg 62 · 40670 Meerbusch · 1. Obergeschoss rechts · frei ab März 2027



ca. 82 m²	2	1. OG	299.000 €	03/2027
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	LAGE IM HAUS	KAUFPREIS	FREI AB

Baujahr 1971 · Energieklasse D · Gas-Zentralheizung · Balkon · Garage · Eigener Kellerraum · Gäste-WC

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 82 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss rechts eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971 mit insgesamt zehn Einheiten in Meerbusch-Osterath.

Mittelpunkt der Wohnung ist die große Diele mit gut 16 m², die viel Stauraum bietet und alle Räume erschließt. Das Wohnzimmer mit rund 29 m² hat Zugang zum Balkon, dessen Brüstung 2025 erneuert wurde. Das Schlafzimmer ist mit gut 18 m² großzügig bemessen, die separate Küche hat ein Fenster. Die vorhandene Einbauküche gehört nicht zum Kaufgegenstand und bleibt nicht in der Wohnung. Bad und Gäste-WC sind modernisiert und in Weiß und Anthrazit gehalten; das Bad ist mit Dusche, Wanne, WC und zwei Waschbecken ausgestattet.

Die Wohnung ist bis Ende Februar 2027 vermietet und wird danach frei übergeben. Sie eignet sich damit für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger, die neu vermieten möchten.

Wohnen	Schlafen	Diele	Küche
29,24 m²	18,36 m²	16,06 m²	7,55 m²

Bad	Gäste-WC	Balkon (Loggia)	Keller und Garage
7,70 m²	3,36 m²	vorhanden	je 1

Raumgrößen laut Bauplan. Wohnfläche laut Teilungserklärung ca. 84,05 m² einschließlich Loggia.

Ausstattung

- Parkett im Wohnzimmer, Laminat in Schlafzimmer und Diele
- Modernisiertes Bad mit Dusche, Wanne, WC und zwei Waschbecken
- Separates, modernisiertes Gäste-WC
- Balkon mit 2025 erneuerter Brüstung
- Außenwände von innen gedämmt (Isotec)
- Gas-Zentralheizung
- Eigener Kellerraum (Keller Nr. 8)
- Garage im nördlichen Garagentrakt
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie Wasch- und Trockenraum

> **Garage und Keller gehören zur Wohnung.** Laut Teilungserklärung von 1971 ist der Miteigentumsanteil von 102,9/1.000 mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 „nebst Kellerraum und einer Garage im nördlichen Garagentrakt“ verbunden. Beide werden mit der Wohnung verkauft; es handelt sich nicht um Sondernutzungsrechte und nicht um ein eigenes Grundstück.

Konditionen

Kaufpreis	**299.000 €**
Im Kaufpreis enthalten	**Wohnung, Kellerraum, Garage**
Einbauküche	**nicht enthalten, bleibt nicht in der Wohnung**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt. (3,0 % zzgl. MwSt.)**
Hausgeld	**297 € / Monat (2026)**
Miteigentumsanteil	**102,9 / 1.000**
Übergabe	**frei ab März 2027**
Derzeit	**vermietet bis Ende Februar 2027**
Bisherige Miete	**765 € kalt + 60 € Garage**

> **Für Kapitalanleger:** Die bisherige Miete von 825 € im Monat (Wohnung und Garage) entspricht 9.900 € im Jahr und einer Bruttomietrendite von rund 3,3 % auf den Kaufpreis. Bei einer Neuvermietung ab März 2027 kann die Miete neu vereinbart werden.

Wohnen und Essen



Wohn- und Essbereich mit Parkett und Zugang zum Balkon



Wohnbereich, Blick zum Essplatz



Fensterfront mit Balkontür

Küche und Schlafzimmer



Küche mit Fenster



Küchenzeile



Schlafzimmer

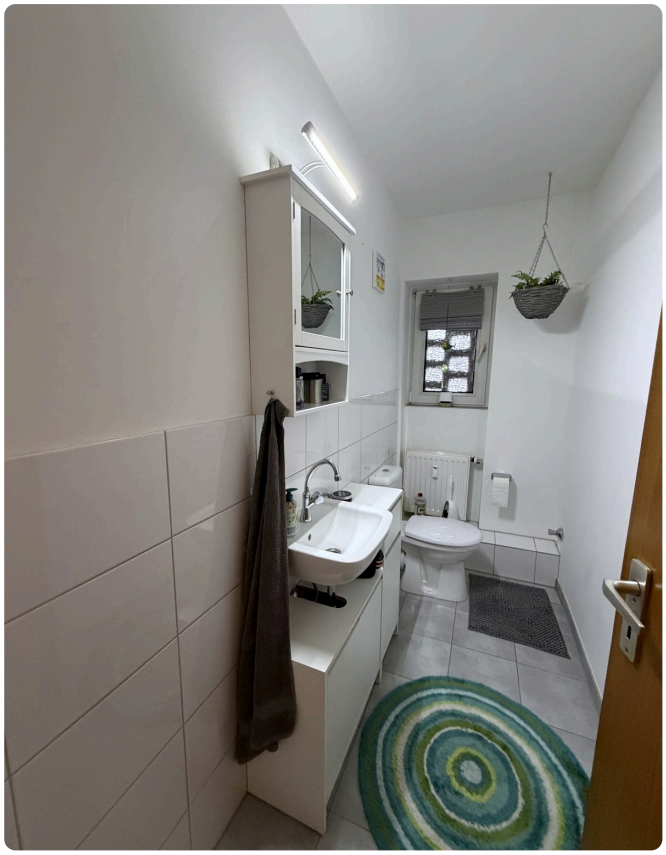


Schlafzimmer mit Platz für einen großen Schrank

Bad, Gäste-WC und Diele



Modernisiertes Bad mit zwei Waschbecken



Gäste-WC mit Fenster



Bad mit Wanne und Dusche



Große Diele mit Wohnungseingang

Balkon, Garage und Waschkeller



Balkon mit 2025 erneuerter Brüstung



Blick vom Balkon ins Grüne



Garagen am Haus



Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Lage der Wohnung im Haus

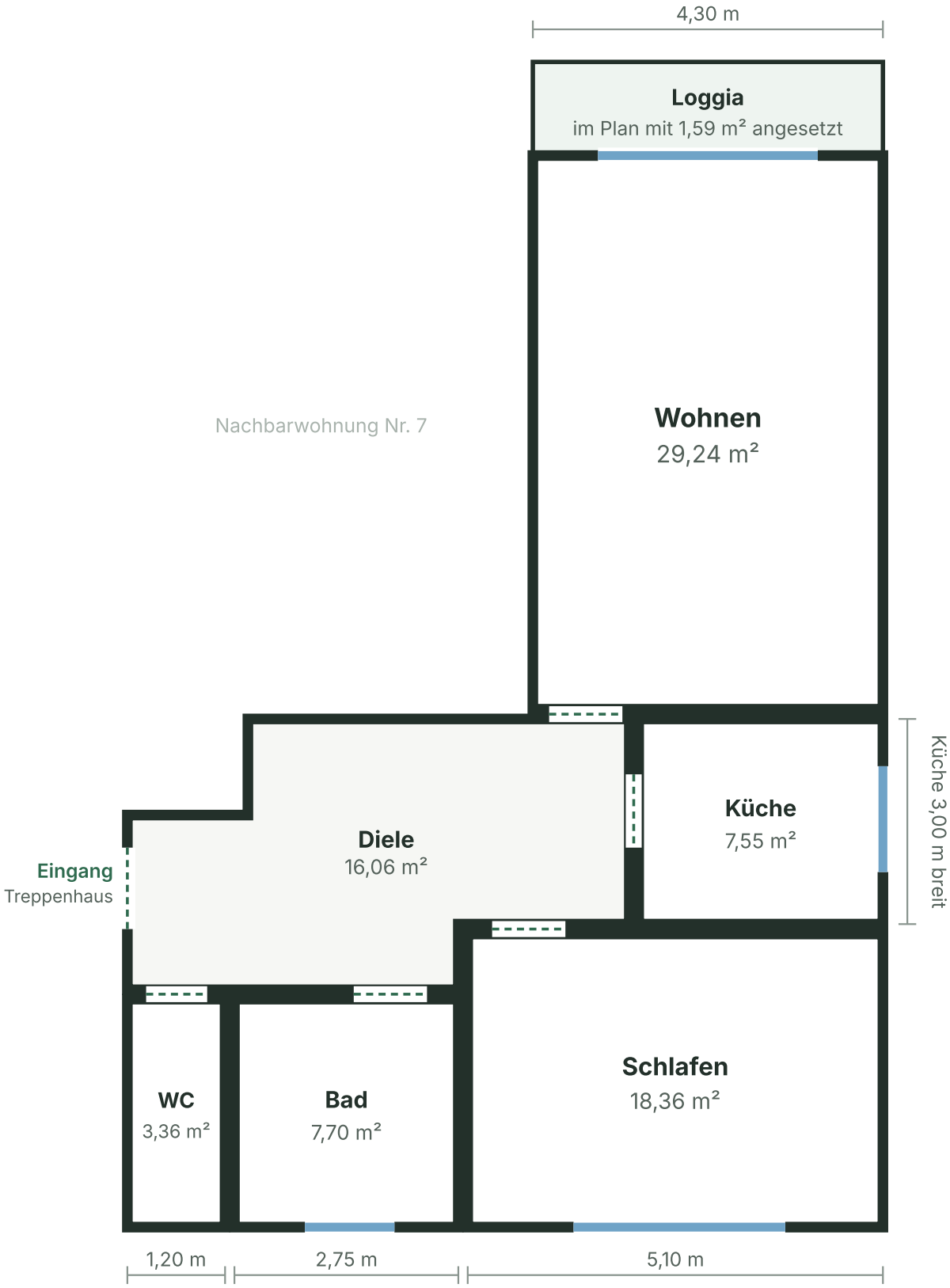
Die Wohnung Nr. 8 liegt im ersten Obergeschoss rechts. Auf dem Foto ist ihre Fensterfront zur Vorderseite rot markiert.



Wohnung Nr. 8, 1. Obergeschoss rechts

Von links nach rechts: Hinter den Lochsteinen neben dem Treppenhaus liegt das Gäste-WC, es folgen das Fenster des Badezimmers und die beiden Fenster des Schlafzimmers. Die Küche hat ihr Fenster an der Giebelseite, Wohnzimmer und Balkon liegen auf der Gartenseite.

Grundriss Wohnung Nr. 8 · 1. Obergeschoss rechts

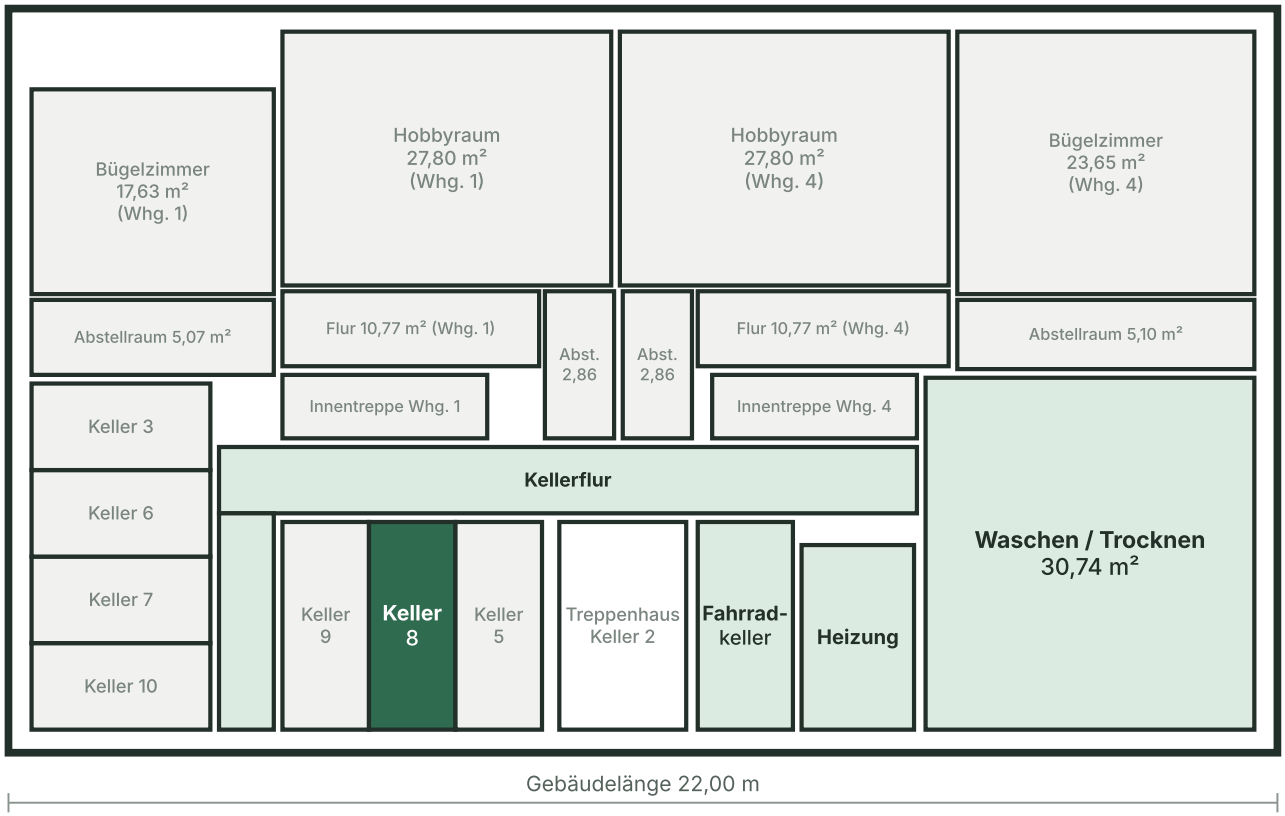


Fenster ---- Türöffnung Summe der Räume ohne Loggia: 82,27 m²

Vereinfachte Darstellung nach dem Bauplan des Hauses (Obergeschoss), nicht maßstabsgetreu, ohne Gewähr. Raumgrößen und Breitenmaße sind dem Plan entnommen.

Grundriss Kellergeschoss

Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 8. Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum, Heizungsraum und Kellerflur sind Gemeinschaftseigentum und stehen allen Eigentümern zur Mitbenutzung zur Verfügung.



Kellerraum Nr. 8 (gehört zur Wohnung) · Gemeinschaftsräume · Keller und Räume anderer Wohnungen

Vereinfachte Darstellung nach dem Bauplan des Kellergeschosses, nicht maßstabsgetreu, ohne Gewähr. Die Hobby- und Bügelräume gehören zu den Erdgeschosswohnungen Nr. 1 und Nr. 4.

Lage

Mikrolage

Der Pullerweg liegt in Meerbusch-Osterath in einem gewachsenen Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im Ort.

- **Einkaufen:** REWE, EDEKA und ALDI Süd in Osterath
- **Kitas:** mehrere Kindertagesstätten in Osterath
- **Schulen:** Grundschulen in Osterath (Barbara-Gerretz-Schule, Martinusschule), Städtische Realschule Osterath; Meerbusch-Gymnasium in Strümp, Mataré-Gymnasium und Maria-Montessori-Gesamtschule in Büderich

Makrolage

Meerbusch zählt zu den gefragtesten Wohnorten am linken Niederrhein, zwischen Düsseldorf, Neuss und Krefeld. Osterath ist dabei sehr gut angebunden:

- **Bahn:** Bahnhof Meerbusch-Osterath mit RE 10 nach Düsseldorf Hbf (ca. 20 Minuten) und Krefeld sowie RE 7 nach Neuss und Köln
- **Stadtbahn:** Linie U76 der Rheinbahn zwischen Düsseldorf und Krefeld
- **Auto:** A44, A52 und A57 in wenigen Minuten erreichbar; Düsseldorf-Innenstadt, Messe und Flughafen sowie Neuss und Krefeld sind schnell erreicht

Energie

Heizungsart	**Gas-Zentralheizung**
Art des Energieausweises	**Verbrauchsausweis**
Endenergieverbrauch	**118,8 kWh/(m²·a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas**
Baujahr laut Energieausweis	**1971**
Ausweis gültig bis	**10.08.2033**

Allgemeine Geschäftsbedingungen FAST Immobilien GmbH

Der Empfänger behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der FAST Immobilien GmbH nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Provision in Höhe von 3 % vom Wirtschaftswert des Vertrages zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer verpflichtet. Wird die Berechnung nicht innerhalb eines Monats ab Rechnungsdatum beglichen, erhebt die FAST Immobilien GmbH 8 % Zinsen.

Für den Nachweis und/oder die Vermittlung zahlt der Empfänger unbeschadet einer Provision der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn oder einen Verwandten eine Provision von 3 % vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Ist die von der FAST Immobilien GmbH nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er das der FAST Immobilien GmbH innerhalb einer Frist von 8 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht die FAST Immobilien GmbH nicht gegen sich gelten zu lassen.

Hinsichtlich des Objektes ist die FAST Immobilien GmbH 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 die FAST Immobilien GmbH für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität nicht haften.

Die FAST Immobilien GmbH nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessent dienen.

FÜR VERBRAUCHER

Widerrufsbelehrung FAST Immobilien GmbH

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FAST Immobilien GmbH, Gruttorfer Weg 6, 40670 Meerbusch, Telefon 02159 8282884, E-Mail ds@fast-immo.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

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

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen

Das Widerrufsrecht erlischt, wenn die FAST Immobilien GmbH die Dienstleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung erst begonnen hat, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben und gleichzeitig bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung verlieren.

Diese Belehrung gilt für Verbraucher im Sinne des § 13 BGB. Für Unternehmer im Sinne des § 14 BGB besteht kein gesetzliches Widerrufsrecht.

ZUM AUSFÜLLEN

Muster-Widerrufsformular nur bei Widerruf zurücksenden

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

An: FAST Immobilien GmbH, Gruttorfer Weg 6, 40670 Meerbusch, E-Mail: ds@fast-immo.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung: Maklerleistung (Nachweis/Vermittlung) zur Eigentumswohnung Pullerweg 62, 40670 Meerbusch

BESTELLT AM (*) / ERHALTEN AM (*)

NAME DES/DER VERBRAUCHER(S)

ANSCHRIFT DES/DER VERBRAUCHER(S)

DATUM

UNTERSCHRIFT (NUR BEI MITTEILUNG AUF PAPIER)

(*) Unzutreffendes streichen.

Erklärung zum vorzeitigen Tätigwerden

Ich verlange ausdrücklich, dass die FAST Immobilien GmbH vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Maklerleistung (Nachweis und/oder Vermittlung) beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch die FAST Immobilien GmbH mein Widerrufsrecht verliere.

NAME, VORNAME

ORT, DATUM

UNTERSCHRIFT

> Bitte senden Sie diese Erklärung vor der Besichtigung unterschrieben an ds@fast-immo.de zurück (gilt nur für Verbraucher).

Kontakt und Besichtigung

Besichtigungen sind bis zum Auszug des Mieters nach vorheriger Absprache möglich. Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu, zum Beispiel Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung und Energieausweis.

Ansprechpartner	**Dirk Stüttgen**
Unternehmen	**FAST Immobilien GmbH**
Anschrift	**Gruttorfer Weg 6, 40670 Meerbusch**
Telefon	**02159 8282884**
E-Mail	**ds@fast-immo.de**
Internet	**www.fast-immobilien.de**

> **Bei näherem Interesse** schreiben Sie uns gerne eine E-Mail an ds@fast-immo.de mit Ihrem vollständigen Namen, Ihrer Anschrift und einem weichen Finanzierungsnachweis, zum Beispiel einer kurzen Bestätigung Ihrer Bank oder Ihres Finanzierungsvermittlers. Wir melden uns dann mit einem Terminvorschlag zur Besichtigung.

Provision

Die Wohnung wird für Käufer und Verkäufer gleichermaßen provisionspflichtig angeboten. Die Käuferprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 3,57 % inkl. MwSt.). Sie ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Der Verkäufer zahlt eine Provision in gleicher Höhe.

Datenschutz

Ihre Angaben verwenden wir ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage zu diesem Objekt. Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung unter **www.fast-immobilien.de/datenschutz**.

Hinweise

Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Unterlagen und den Auskünften der Eigentümerin und wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Wohnung ist derzeit vermietet; Möbel und Einrichtung des Mieters gehören nicht zum Kaufgegenstand.

FAST Immobilien GmbH · Sitz und Registergericht: Amtsgericht Neuss HRB 7080 · Geschäftsführer: Dirk Stüttgen · Erlaubnis nach § 34c GewO erteilt durch den Rhein-Kreis Neuss