

EXPOSÉ



D·I·M·A
Immobilien + Verwaltungs GmbH



Immobilienverband Deutschland

Neubaumaßnahme / Energiesparhaus in Neuwerk
KFW-70 Energieeffizienz / Barrierefrei
Gönnen Sie sich mehr Lebensqualität!

Das Projekt: Energiesparhaus in Neuwerk



Durch stetig steigende Energiepreise, wachsende Ansprüche an Wohn- bzw. Büroräumen sowie einer verlängerten Lebenserwartung befindet sich der Immobilienmarkt in einem Wandel. Die Wörter -Energieeinsparverordnung- oder -altengerechtes Wohnen- sind nur wenige von vielen, denen eine immer größere Bedeutung zugemessen wird und zukünftig eine noch größere Rolle spielen werden.

Bei unserem Bauprojekt legen wir daher allergrößten Wert darauf, ein zukunftsweisendes Gebäude zu errichten, welches heutigen aber auch zukünftigen Ansprüchen gerecht wird. Durch eine langjährige Erfahrung und Marktkenntnis kennt unser versiertes Team die Ansprüche, die heute und auch zukünftig an Immobilien gestellt werden.

Die Vorteile dieses Neubaus liegen klar auf der Hand:

Durch eine individuelle Planung mit modernen und barrierefreien Grundrissen, Verwendung hochwertiger und stilvoller Materialien sowie der Einhaltung von energieeinsparenden Maßnahmen, wird diese Immobilie allen Ansprüchen für heutiges und zukünftiges Wohnen oder Arbeiten gerecht.

Stilvoll und effizient:

Die Immobilie wird freistehend als stilvolles, architektonisches Highlight errichtet und verfügt über einen KfW-70 Standard nach heutiger Energieeinsparverordnung.

Auf über 2.600 m² Grundstücksfläche entstehen zwei separate Häuser:

**Engelbleckerstraße 182
41066 Mönchengladbach**

- **Zukunftsorientiertes Neubauprojekt mit KfW-70 Energieeffizienz**
- **10 Eigentumswohnungen (Haus 1)**
- **5 Büroeinheiten (Haus 2)**
- **17 PKW-Stellplätze**
- **10 Garagen**
- **Elegant angelegte Grünanlagen und Zuwegungen**

Individuelle Planungsmöglichkeiten

Nur noch einziehen:

Alle Einheiten werden bezugsfertig übergeben. Das heißt, nur noch Möbel / Inventar mitbringen und einziehen. Sollten Sie den Wunsch haben einige Handwerksleistungen selbst auszuführen, sprechen Sie uns einfach an, auch dies ist je nach Baufortschritt möglich.

Energie sparen:

Durch eine energiesparende KFW-70 Bauweise verfügt die Immobilie z. B. über eine Geothermie / Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung, dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden, Wärmedämmungen im Dach + Fassaden und vieles mehr.

Für jedes Alter geeignet:

Ob für junge Leute oder altengerechtes bzw. behindertengerechtes Wohnen. Hier werden Sie fündig!

Hohe Nebenkosten gehören der Vergangenheit an!



Das Wohnhaus

Wohnen für alle Altersgruppen



Dieses Bauprojekt vereint moderne Grundrisse für junge Leute sowie für behinderten- und altengerechtes Wohnen. Verwinkelte Räume sowie viele Stufen im Eingangsbereich gehören der Vergangenheit an.

Unser Projekt bietet ebenerdige Zugänge zum Haus und zu den Wohnungen, einen Personenaufzug und vieles mehr. Lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien werden gehobenen Wohnansprüchen gerecht.

Wohnungen mit Garten, Terrassen, Balkone und Dachterrassen verfügbar.

- **Abstellräume im Keller vorhanden**
- **Waschküche**
- **Fahrradkeller**
- **17 PKW Stellplätze gegen Aufpreis**
- **sowie 10 hochwertig ausgestattete Garagen gegen Aufpreis vorhanden.**

Erdgeschoss

- **WE 1 mit Terrasse 74,27 qm Wohnfläche**
- **WE 2 mit Terrasse 77,34 qm Wohnfläche**
- **WE 3 mit Terrasse 62,34 qm Wohnfläche**
- **WE 4 mit Terrasse 68,97 qm Wohnfläche**

Obergeschoss

- **WE 5 mit Balkon 69,54 qm Wohnfläche**
- **WE 6 mit Balkon 72,92 qm Wohnfläche**
- **WE 7 mit Balkon 63,68 qm Wohnfläche**
- **WE 8 mit Balkon 67,34 qm Wohnfläche**

Staffelgeschoss

- **WE 9 mit Dachterrasse 108,82 qm Wohnfläche**
- **WE 10 mit Dachterrasse 100,10 qm Wohnfläche**

Das Bürohaus

Arbeiten für besondere Ansprüche

Durch die architektonisch anspruchsvolle Bauweise werden diese Büroflächen Ihre repräsentative Visitenkarte. ✓

Optimaler Bürostandort: Verkehrsgünstig gelegen und für jedermann erreichbar ✓

Zahlreiche Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden ✓

Lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien für gehobene Ansprüche ✓

Individuelle Aufteilungsmöglichkeiten ✓



Bürohaus

Erdgeschoss

- Büroeinheit 1 mit 83,48 qm
- Büroeinheit 2 mit 96,33 qm

Obergeschoss

- Büroeinheit 3 mit 83,36 qm
- Büroeinheit 4 mit 83,36 qm

Staffelgeschoss

- Büroeinheit 5 mit Balkon und 88,94 qm



Die Lage

Engelbleckerstraße 182
40166 Mönchengladbach

Der optimale Standort zum Wohnen und Arbeiten

Der Stadtteil Neuwerk zählt zu den beliebtesten Lagen in Mönchengladbach. Sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten bietet dieser Standort ein attraktives Umfeld mit kurzen Wegen.

Infrastruktur

Der nördliche Mönchengladbacher Stadtteil bietet eine sehr gute Infrastruktur mit perfekter Anbindung an beliebte, umliegende Städte wie z.B. Viersen, Willich, Korschenbroich, Düsseldorf, Meerbusch, Krefeld etc. Über öffentliche Verkehrsmittel vor der Haustüre sowie umliegende Autobahnanbindungen und Landstraßen sind alle Nachbarstädte in kürzester Zeit erreichbar.

Schulen und Kindergärten

In Neuwerk bzw. in den direkten Nachbarorten sind sämtliche Schulformen wie z.B. Grundschulen, Realschulen, Gymnasien, Gemeinschaftsschulen sowie weiterführende Schulen. Auch mehrere Kindergärten sind vorhanden.

Freizeitaktivitäten

Neuwerk bietet ein breites Angebot an sportlichen Aktivitäten, schöne Cafés, Grünflächen für ausgiebige Spaziergänge und vieles mehr ...

Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z.B. Supermärkte, sind fußläufig erreichbar, zudem bietet Neuwerk selbst noch ein kleines Innenstädtchen mit sämtlichen weiteren Einrichtungen wie Banken, Cafés, Friseure etc. Die Mönchengladbacher Innenstadt ist zudem nur wenige Fahrminuten entfernt.

Ärzte - Apotheken - Krankenhäuser

Ärztliche Einrichtungen sowie das Neuwerker Krankenhaus sind wenige Minuten entfernt sowie über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar.

Fazit

Ein Standort der keine Wünsche offen lässt. Im direkten Umfeld ist für „Jung und Alt“ alles sofort erreichbar. Zudem bietet der Standort für Unternehmer sowie Berufspendler eine hervorragende und für Mönchengladbach wohl einzigartige Infrastruktur.

Rechenbeispiel Eigennutzer

So viel Miete würden Sie in 35 Jahren ausgeben:

Angenommene, derzeitige Kaltmiete pro Monat	600 €
Erwartete Mietsteigerung pro Jahr	1 %
Ihre monatliche Kaltmiete in 35 Jahren	841,55 €
Gezahlte Gesamtmiete in den nächsten 35 Jahren	299.953,98 €

Vorteil beim Kauf somit 282.188,81 €

So viel würden Sie beim Kauf der Wohnung Nr. 8 ausgeben:

Heutiger Objektwert: 182.700 €

Unterstellte Wertsteigerung pro Jahr: 1 %

Objektwert in 35 Jahren: 258.813,32 €

Käuferwerbsnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer): 14.616 €

Ihr eingesetztes Eigenkapital: 36.500 €

Darlehensbetrag: 160.816 €

Gebundener Sollzinssatz / Jahr: 1,80 % (eff. Jahreszins gem. PangV 1,82 %)

Anfängliche Tilgung: 2% Monatliche Darlehensrate: 509,25 €


Restschuld in 35 Jahren: 4.158,97 €

Vermögen in 35 Jahren: 254.654,35 €

Gesamtkosten des Kaufs in den nächsten 35 Jahren: 17.765,18 €

(Eigenkapital 36.500 € + Darlehensraten 213.885,28 € +

Instandhaltung 22.034,25€ - Vermögen 254.654,35€)



**Achtung Eigennutzer -
Kaufen statt Mieten
Vergleich: Der nachstehen-
de Vergleich zeigt den Vor-
teil beim Kauf im Vergleich
zu einem Mietverhältnis
anhand der von uns ange-
botenen Wohnung Nr. 8**

Rechenbeispiel Kapitalanleger

Kaufpreis	182.700,00€
Käuferwerbsnebenkosten (Notar / Grunderwerbsteuer)	14.616,00€
Gesamtkosten	197.316,00€
Ihr eingesetztes Eigenkapital	36.500,00€
Darlehensbetrag	160.816,00€

Gebundener Sollzinssatz/Jahr: 1,80 % (eff. Jahreszins gemäß PangV 1,82 %)

Anfängliche Tilgung: 2 %

Monatlicher Finanzierungsaufwand inklusive Tilgung	509,25€
Monatliche Mieteinnahme (Nettokaltmiete)	600,00€

Monatlicher Überschuss somit ca. 90,75€ bei gleichzeitigem Vermögensaufbau!

Rechtliche Hinweise:

Die in diesem Exposé aufgeführten Berechnungen beruhen auf Annahmen und stellen lediglich Rechenbeispiele dar. Eventuelle staatliche Zuwendungen oder sonstige steuerliche Vergünstigungen sind nicht in den Vorschlägen einbezogen. Gerne berechnen wir mit Ihnen gemeinsam und kostenfrei eine individuelle Finanzierungsmöglichkeit, auch ohne Eigenkapital. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Bei den Rechenbeispielen haben wir außer Acht gelassen, dass Zwischenfinanzierungszinsen anfallen können und die jew eiligen Ersparnisse wieder angelegt und somit zusätzliche Erträge erzielt werden können (der sog. „Wiederanlageeffekt“). Wie hoch diese Erträge sind, hängt zum einen davon ab, ob Sie die Ersparnisse wirklich anlegen und zum anderen, welche Anlagerendite Sie nach Steuern erzielen.

Achtung Kapitalanleger

**Bauen Sie als Kapitalanleger
Vermögen auf und treffen Sie
eine Vorsorge für das Alter.**

**Rechenbeispiel wieder an-
hand von Wohnung Nr. 8**



Weitere Ansichten



Weitere Ansichten





Ansicht Wohnhaus

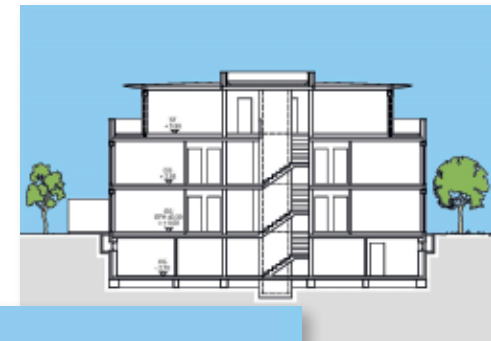


Rückansicht Bürogebäude



Seitenansicht

Schnitt Wohnhaus



Schnitt Bürogebäude

Kostenlose Immobilienbewertung

Profitieren Sie von unserem Komplettservice. Sie besitzen eine Immobilie und entscheiden sich für eine unserer Neubauwohnungen:

Wir bieten Ihnen eine kostenlose Marktpreisermittlung und unterstützen Sie auf Wunsch auch gerne bei dem Verkauf Ihrer Immobilie.

Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie hierzu einen kostenfreien Termin.



Immobilienverband Deutschland.
Wir sind geprüftes Mitglied.



Einen persönlichen Beratungstermin
können Sie jederzeit mit uns vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner:
Christian Weeger

Tel.: 0 21 61 / 277 000
Fax: 0 21 61 / 277 00 - 77

immobilien@dima-nrw.de
www.dima-nrw.de

Unser Service für Kapitalanleger

In Kooperation mit unseren Partnern erhalten Sie auf Wunsch und „aus einer Hand“ folgenden Rundum-Sorglos-Service*:

Bei bestehenden Mietverhältnissen

- Absicherung gegen möglichen Mietausfall
- Absicherung gegen mögliche Sachschäden durch Mieter


Bei Leerständen / Übernahme der Mietersuche

- Einholung der letzten Gehaltsabrechnungen
- Wohnungsaufnahme inkl. Erstellung ansprechender Fotos
- Erstellung eines hochwertigen Exposés
- Selektion vorgemerakter, geprüfter Suchkunden
- Vermarktung in Onlineportalen etc.
- Aushänge in unseren Ladenlokalen
- Wahrnehmen aller Besichtigungstermine
- Erstellen des Mietvertrages
- Erstellen des Übergabeprotokolls

Prüfung der neuen Mieter

- Einholung einer Mieterselbstauskunft
- Einholung einer Auskunft bei der Creditreform / Schufa
- Nachweis über ein bestehendes Arbeitsverhältnis
- Einholung der letzten Gehaltsabrechnungen

* Über die anfallenden Gebühren unseres „Rundum-Sorglos-Services“ klären wir Sie gerne auf. Dieser Service ist unverbindlich und freibleibend, Einzelleistungen können in Ausnahmesituationen nicht angeboten werden.



Wir kümmern uns um alles,
damit Ihre Immobilie eine
lohnende Investition ist!

Bei der DIMA sind Sie in guten Händen

DIMA Immobilien + Verwaltungs GmbH zählt zu den 1.000 am besten bewerteten Immobilienprofis in Deutschland.

Das führende Immobilienportal ImmobilienScout24 hat in Medienkooperation mit dem Magazin WirtschaftsWoche DIMA Immobilien+Verwaltungs GmbH als einen der 1.000 besten Immobilienprofis in Deutschland ausgezeichnet. In Deutschland gibt es rund 40.000 gewerbliche Immobilienanbieter.

Um in diesem Markt für mehr Transparenz zu sorgen, hat ImmobilienScout24 in Medienkooperation mit der WirtschaftsWoche die 1.000 Besten davon ermittelt. Grundlage für die Analyse sind rund 900.000 Bewertungen von Mietern und Käufern, die im Jahr 2013 mit Maklern und anderen gewerblichen Immobilienanbietern in Kontakt getreten sind. Bewertet wurden dabei u.a. die Erreichbarkeit, die Präsentation der Immobilie und die Beratungsleistung des Immobilienprofis. DIMA Immobilien + Verwaltungs GmbH wurde in allen Kriterien von Mietern und Käufern überdurchschnittlich positiv, oft mit „exzellent“ und „sehr gut“, bewertet. Damit zählt das Unternehmen zu den 1.000 besten gewerblichen Immobilienanbietern in Deutschland.

In Folge dessen erhält die DIMA Immobilien+Verwaltungs GmbH die Premium Partner Auszeichnung „Deutschlands beste Immobilienprofis 2014“.

IVD – Das Gütesiegel der Immobilienmakler

Des Weiteren ist das Unternehmen geprüftes Mitglied im Immobilienverband Deutschlands. Der IVD setzt Fachkenntnisse sowie eine langjährige Berufserfahrung voraus, verpflichtet zudem die Mitglieder zu regelmäßigen Schulungen, zum Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sowie zur Einhaltung einiger Wettbewerbsregeln/Verhaltensregeln.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Dieses Immobilienangebot ist provisionsfrei! Rechtlicher Hinweis: Änderungen und Irrtümer vorbehalten.
Bei den im Exposé abgebildeten Ansichten kann es zu Änderungen kommen.

Vorbemerkung

Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Usancen unter Einhaltung der Ständeregeln unseres Berufsstandes. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis oder/ und die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit wenn ein Vertrag zustande kommt. Wenn wir zusätzlich dem rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zugrunde legen, so geschieht dies in Ausfüllung und Ausgestaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des gerechten Ausgleichs der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit dem Ziel der Rationalisierung des Geschäftsablaufes. Die Geschäftsleitung unseres Hauses ist jederzeit gerne bereit jedem Auftraggeber evtl. gewünschte Erläuterungen zu unseren Geschäftsbedingungen zu erteilen. § 1 An Maklerprovision einschließlich der heutigen Mehrwertsteuer sind zu zahlen: a) An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Eigentumswohnungen, berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis, d.h. von allen dem Verkäufer versprochenen Leistungen: von Käufer und Verkäufer je 3,57%. b) Bei Projekten / Werklieferungsverträgen /GU- Generalübernehmerverträgen o.a. von jeder Vertragsseite 3,57%. c) Erbbaurechte vom Grundstückswert und etwa bestehenden Aufbauten berechnet: von Erbbaubeleger und Erbbaunehmer je 3,57%. d) Vorkaufsrecht, berechnet vom Verkehrswert des Objektes, vom Berechtigten 3,57%. § 2 Bei Vermietung und Verpachtungen, zahlbar vom Mieter/Pächter einschließlich der heutigen Mehrwertsteuer: a) Bei privaten Mietverträgen, unabhängig von evtl. vereinbarter geringerer Vertragsdauer als 5 Jahren und bis zu 5 Jahren, beträgt die Maklerprovision 2,38 Monatsmieten. b) Bei gewerblichen Mietverträgen beträgt die Maklerprovision 3,57 Monatsmieten. c) Bei einer Vertragsdauervon über 5 Jahren berechnet von der jeweils sich ergebenden Vertragssumme, bezogen auf die Laufzeit des vereinbarten Mietvertrages, höchstens jedoch aus der 10-Jahres-Mietsumme 3,57%. d) Dem Mieter eingeräumte Option(en) auf Verlängerung des Mietvertrages wird/werden wie Vertragslaufzeiten behandelt: 3,57% der Mietsumme von Vertrags- und Optionszeitraum. Zur Mietsumme gehören auch alle sonstigen vertraglich vereinbarten geldwerten Zuwendungen, mit Ausnahme von Verbrauchs- und Nebenkosten und Mehrwertsteuer. § 3 Die in den §§ 1 und 2 genannten Provisionsätze enthalten die heute gesetzlich bestimmte Mehrwertsteuer. Sollte eine Änderung des Steuersatzes eintreten, so gilt der Steuersatz als vereinbart, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit unserer Provisionsrechnung gültig ist. § 4 a) Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung bzw. aufgrund unseres Nachweises ein Vertrag zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt. Die Provision ist fällig und zahlbar 7 Tage nach Rechnungserteilung. b) Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes oder aus sonsti-

gem Grund gegenstandslos oder nicht erfüllt wird. c) Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einem späteren Termin oder zu anderen Bedingungen erfolgt, sofern der vertraglich vereinbarte wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebotsinhalt abweicht. d) Sofern aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlung aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen. § 5 Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden. § 6 Jeder Alleinauftrag ist nur für eine festzulegende bestimmte Frist erteilt; diese beträgt längstens 2 Jahre. Die Kündigungsfrist für beide Seiten beträgt 1 Monat, andernfalls der Alleinauftrag sich um 1 weiteres Jahr verlängert. Die Kündigung hat schriftlich mittels Einschreiben/ Rückschein zu erfolgen. § 7 Bei Vertragsabschluss hat der Auftraggeber uns auf Verlangen die Vertragspartei bekannt zu geben. § 8 Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich darauf beziehender Nebenarbeiten. § 9 Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Sofern er dies unterlässt, haben wir Anspruch auf Ersatz von nachträglichen Auslagen und Zeitaufwendungen. § 10 Wir haben Anspruch auf Maklerprovision, wenn anstelle des von uns angebotenen Geschäfts ein Ersatzgeschäft zustande kommt, das in seinem wirtschaftlichen Erfolg an die Stelle des ursprünglich bezweckten Geschäftstritt, z.B. durch Enteignung, Umlegung, Zwangsversteigerung, Tausch oder Ausübung eines Vorrechts. § 11 Vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns zum Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen. § 12 Unsere Angebote erfolgen gemäß der vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von vorsätzlichem und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. § 13 Sollte Ihnen eines oder mehrere von uns angebotenen Objekte bereits bekannt sein, so bitten wir Sie uns unverzüglich – spätestens innerhalb von 3 Tagen- schriftlich zu benachrichtigen, andernfalls gilt der Nachweis durch uns als anerkannt. Die Quelle der Vorkenntnis und das Datum sind in geeigneter Form nachzuweisen. Wird dies unterlassen, so kann uns gegenüber die Einrede der Vorkenntnis nicht mehr geltend gemacht werden und es ist im Falle eines Vertragsabschlusses für das nachgewiesene Objekt die im Angebot ausgewiesene Provision an uns zu entrichten. § 14 a) Abweichungen von unseren „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam. b) Sollten Teile unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. c) An die Stelle eventuell unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mönchengladbach.



DIMA Immobilien + Verwaltungs GmbH

Mozartstraße 7
41061 Mönchengladbach

sowie weitere Filialen
in Nordrhein-Westfalen

Tel.: 0 21 61 / 277 000
Fax: 0 21 61 / 277 00 - 77

E-Mail: immobilien@dima-nrw.de
Homepage: www.dima-nrw.de