

Kaarst / Holzbüttgen

Kapitalanlageobjekt: modernisierte Maisonettewohnung in ruhiger, beliebter Lage

Property ID: 25047032A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 499.550 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,42 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

At a glance

Property ID	25047032A
Living Space	ca. 132,42 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	499.550 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m ²
Rentable space	ca. 132 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.22 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.01.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property



Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property



Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property



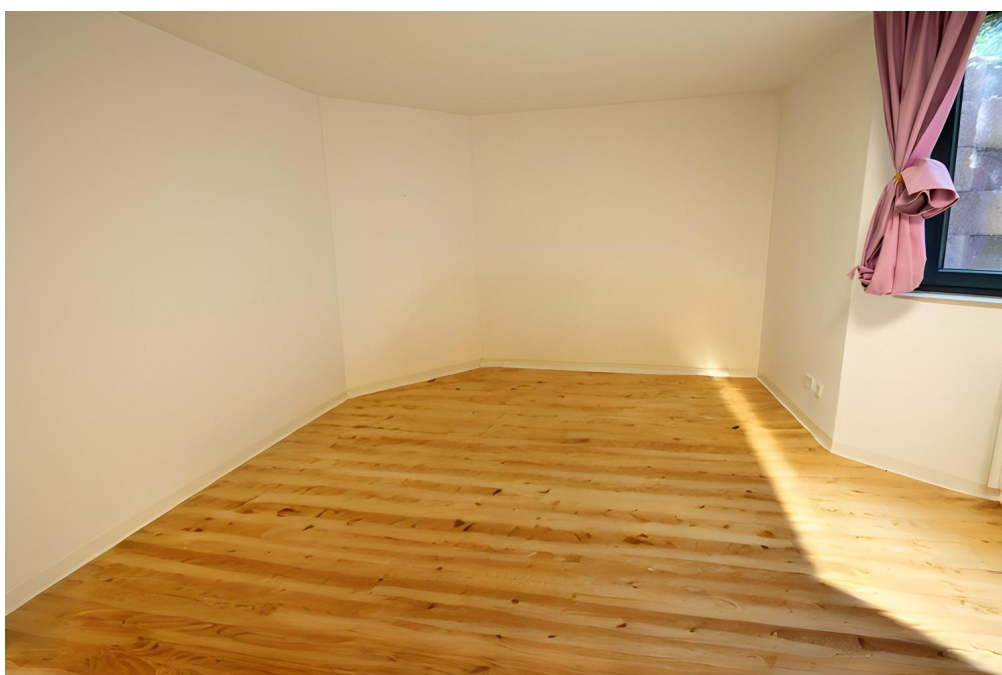
Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property



Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property



Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property



Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

A first impression

Die hier angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich in einem 1993 erbauten Dreifamilienhaus und hat mit einer Wohnfläche von ca. 132,42 m² ein großzügiges Raumangebot. Die Immobilie erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das Souterrain und verfügt über insgesamt 4 Räume, darunter 2-3 Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eines mit Wanne und eines mit Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch die an das Wohn-Esszimmer angrenzende Terrasse sowie den Garten zur alleinigen Nutzung. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Eingangsbereich. Die gesamte Wohnfläche präsentiert sich durch eine lichtdurchflutete Gestaltung, unterstützt durch zum Teil bodentiefe Fensterelemente, die doppelt verglast sind.

Die Böden der Wohnräume sind mit massivem Parkett ausgestattet, welches nicht nur optisch überzeugt, sondern auch zur Wohlfühlatmosphäre beiträgt. In den Nasszellen wurden hochwertige Keramikfliesen verwendet, die durch ihre Langlebigkeit und Ästhetik überzeugen. Heizung und Warmwasserversorgung werden über eine zentrale Gasheizung betrieben.

Zusätzlich sorgen elektrische Rollläden für eine bequeme Licht- und Sichtregulierung. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die zentrale Lage der Immobilie erlaubt eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die gepflegte Umgebung und die hochwertige Ausstattung machen diese Maisonette-Wohnung zu einem attraktiven Angebot.

Zusammenfassend bietet diese Maisonette-Wohnung eine optimal durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattungsqualität, die durch eine moderne Bauweise und energiesparende Heiztechnik ergänzt wird. Zu dem Objekt gehört zudem ein Kellerraum sowie eine Garage.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Details of amenities

Die ursprünglich 1993 errichtete Immobilie wurde 2021 aufwändig modernisiert. Folgende Modernisierungsmassnahmen wurde durchgeführt:

Erneuerung der Bäder

Neue Sanitärleitungen

Neue Elektroleitungen

Neue Oberböden

Erneuerung der Rolläden

Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung die über eine zentrale Gasheizung betrieben wird, sowie über nachstehende Ausstattungsmerkmale:

2-fach verglaste, zum Teil bodentiefe Fensterelemente

Oberböden aus massivem Parkett

Nasszellen mit hochwertigen Keramikfliesen

elektrische Rollläden

Terrasse und Garten zur alleinigen Nutzung

Einbauküche mit modernen Geräten

PKW-Garage

Kellerabstellraum

Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

All about the location

Die Stadt Kaarst gehört zum Rhein Kreis Neuss und gilt als eine der beliebtesten Wohnlagen, stadtnah zu Neuss und Düsseldorf.

Kaarst zeichnet sich besonders durch seine vielen Grünflächen und seine familienfreundliche Kultur aus.

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in Kaarst-Holzbüttgen in einer sehr beliebten, ruhigen Wohnlage. Der Kaarster Badensee sowie eine Vielzahl von Sportangeboten bieten Ihnen ein reichhaltiges Freizeitangebot, unter anderem das Sportforum und Radsportzentrum in Kaarst-Büttgen sowie die erste Indoor-Skiregion Deutschlands, der Alpenpark Neuss mit einer ganzjährigen Nutzung der Skihalle.

In kurzer Entfernung sind sämtliche Schulformen zu erreichen. Kaarst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen finden Sie in nur kurzer Entfernung. Über den ausgebauten öffentlichen Nahverkehr - Büttgen verfügt über einen S-Bahnanschluss - erreichen Sie z.B. die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten. Die optimale Anbindung an die Autobahnen A 52 , A 57 und A 46 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie auch den Düsseldorfer Flughafen.

Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 118.22 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25047032A - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com