Kaarst / Holzbüttgen

Kapitalanlageobjekt: modernisierte Erdgeschoss-Maisonettewohnung in ruhiger, beliebter Lage

Objektnummer: 25047032B



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132.42 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Auf einen Blick

Objektnummer	25047032B
Wohnfläche	ca. 132.42 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Vermietbare Fläche	ca. 132 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	118.22 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Die Immobilie

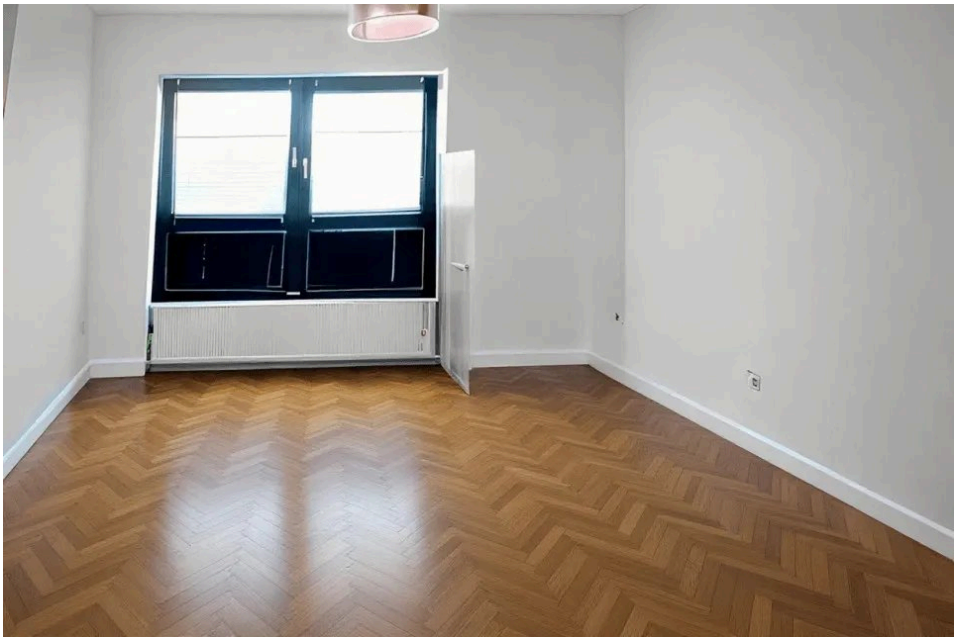




Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Ein erster Eindruck

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.
Eine Garage ist separat erwerbbar für einen Kaufpreis von €uro 25.000,00.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Ausstattung und Details

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 zum Kauf für €uro 25.000,00
Kellerabstellraum

Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Alles zum Standort

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 Badesee 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.

Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com