Kaarst / Holzbüttgen

Investment property: modernized ground floor maisonette apartment in a quiet, popular location

Property ID: 25047032B



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132.42 m^2 • ROOMS: 4

Property ID: 25047032B - 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: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

At a glance

Property ID	25047032B
Living Space	ca. 132.42 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	449.000 EUR
Type	Ground floor
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m²
Rentable space	ca. 132 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.01.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	118.22 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property





Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property

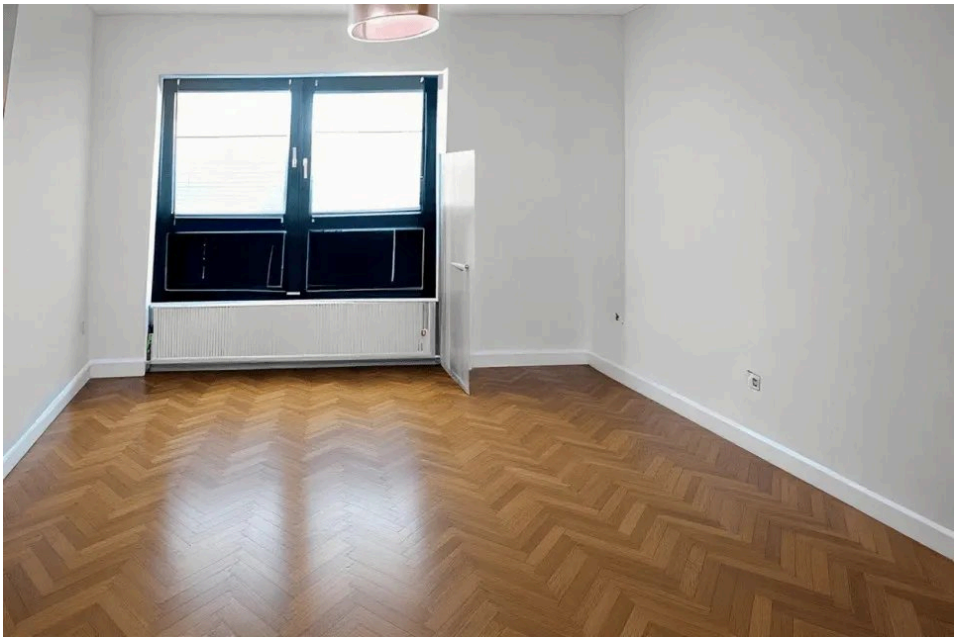




Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property





Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property





Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property





Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

The property





Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

A first impression

This maisonette apartment is located in a three-family house built in 1993 and offers a generous living space of approximately 132.42 m². The property spans the ground floor and basement and comprises a total of four rooms, including two to three bedrooms and two bathrooms, one with a bathtub and one with a shower. The living space is complemented by a terrace adjoining the living/dining room and a private garden. Upon entering the apartment, you arrive in the entrance hall. The entire living area is flooded with natural light, enhanced by some floor-to-ceiling windows with double glazing. The living areas feature solid parquet flooring, which is not only visually appealing but also contributes to a comfortable atmosphere. High-quality ceramic tiles, known for their durability and aesthetics, have been used in the bathrooms. Heating and hot water are provided by a central gas heating system. Electric roller shutters offer convenient light and privacy control. The open-plan living and dining area offers ample space for individual design options. The property's central location provides easy access to shops, schools, and public transport. The well-maintained surroundings and high-quality features make this maisonette apartment an attractive offering. In summary, this maisonette apartment boasts an optimally designed floor plan and superior quality finishes, complemented by modern construction and energy-efficient heating technology. A cellar storage room is also included. A garage is available for separate purchase at €25,000.00. Please contact us for further information.

Property ID: 25047032B - 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 zum Kauf für €uro 25.000,00
Kellerabstellraum

Property ID: 25047032B - 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 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.

Property ID: 25047032B - 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 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.

Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 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