Kaarst / Holzbüttgen

Propiedad de inversión: apartamento dúplex modernizado en planta baja en una ubicación tranquila y popular

Número de propiedad: 25047032B



PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132.42 m^2 • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

De un vistazo

Número de propiedad	25047032B
Superficie habitable	ca. 132.42 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	449.000 EUR
Piso	Planta baja
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m²
Superficie alquilable	ca. 132 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.01.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	118.22 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propiedad





Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propiedad

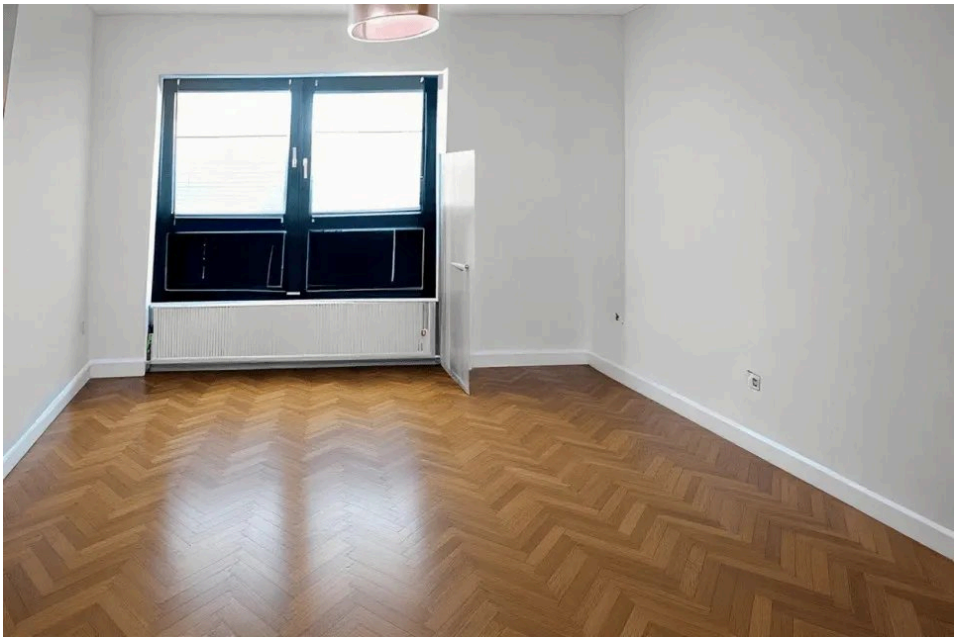




Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propiedad





Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propiedad





Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propiedad





Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propiedad





Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Una primera impresión

Este dúplex se encuentra en una casa de tres viviendas construida en 1993 y ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 132,42 m². La propiedad, distribuida en planta baja y sótano, consta de un total de cuatro estancias, incluyendo dos o tres dormitorios y dos baños, uno con bañera y otro con ducha. La zona de estar se complementa con una terraza contigua al salón-comedor y un jardín privado. Al entrar en el apartamento, se accede al recibidor. Toda la sala de estar está inundada de luz natural, realzada por ventanales de suelo a techo con doble acristalamiento. Las zonas de estar cuentan con suelos de parqué macizo, que no solo son visualmente atractivos, sino que también contribuyen a un ambiente confortable. En los baños se han utilizado baldosas de cerámica de alta calidad, conocidas por su durabilidad y estética. La calefacción y el agua caliente se proporcionan mediante un sistema central de gas. Las persianas eléctricas ofrecen un cómodo control de la luz y la privacidad. El salón-comedor de planta abierta ofrece amplio espacio para opciones de diseño personalizadas. La céntrica ubicación de la propiedad proporciona fácil acceso a tiendas, colegios y transporte público. El cuidado entorno y las características de alta calidad hacen de este dúplex una opción atractiva. En resumen, este dúplex cuenta con una distribución óptima y acabados de primera calidad, además de una construcción moderna y calefacción de bajo consumo. También incluye un trastero. Hay una plaza de garaje disponible por separado por 25.000 €. Para más información, contáctenos.

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com