Kaarst / Holzbüttgen

Bien immobilier d'investissement : appartement en duplex modernisé au rez-de-chaussée, dans un quartier calme et recherché.

CODE DU BIEN: 25047032B



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132.42 m^2 • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047032B
Surface habitable	ca. 132.42 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	449.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Espace locatif	ca. 132 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.01.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	118.22 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété





CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété

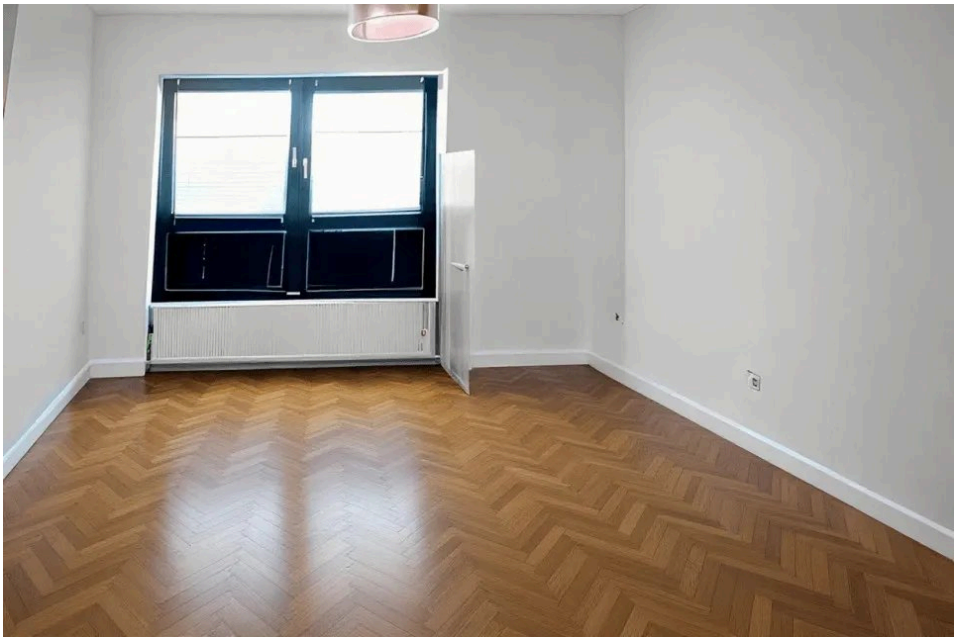




CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété





CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété





CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété





CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété





CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Une première impression

Ce duplex se situe dans une maison de trois logements construite en 1993 et offre une surface habitable généreuse d'environ 132,42 m². Occupant le rez-de-chaussée et le sous-sol, il comprend quatre pièces, dont deux à trois chambres et deux salles de bains, l'une avec baignoire et l'autre avec douche. Une terrasse attenante au séjour/salle à manger et un jardin privatif complètent cet espace de vie. L'entrée donne sur un hall lumineux. L'ensemble du séjour bénéficie d'une abondante lumière naturelle, notamment grâce à de grandes baies vitrées à double vitrage. Le parquet massif, à la fois esthétique et chaleureux, confère aux pièces de vie un charme indéniable. Les salles de bains sont revêtues de carrelage en céramique de haute qualité, reconnu pour sa durabilité et son élégance. Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par un système de chauffage central au gaz. Des volets roulants électriques permettent de moduler la lumière et de préserver l'intimité. Le séjour/salle à manger ouvert offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Idéalement situé, le duplex permet un accès facile aux commerces, aux écoles et aux transports en commun. Son environnement soigné et ses prestations haut de gamme font de cet appartement en duplex un bien attractif. En résumé, cet appartement offre un agencement optimisé et des finitions de qualité supérieure, complétés par une construction moderne et un système de chauffage écoénergétique. Une cave est également incluse. Un garage est disponible en option au prix de 25 000 €. Veuillez nous contacter pour plus d'informations.

CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com