Kaarst / Holzbüttgen

Immobile da investimento: appartamento duplex al piano terra modernizzato in una posizione tranquilla e popolare

Codice oggetto: 25047032B



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132.42 m^2 • VANI: 4

Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047032B
Superficie netta	ca. 132.42 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m²
Superficie affittabile	ca. 132 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	14.01.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.22 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La proprietà





Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La proprietà

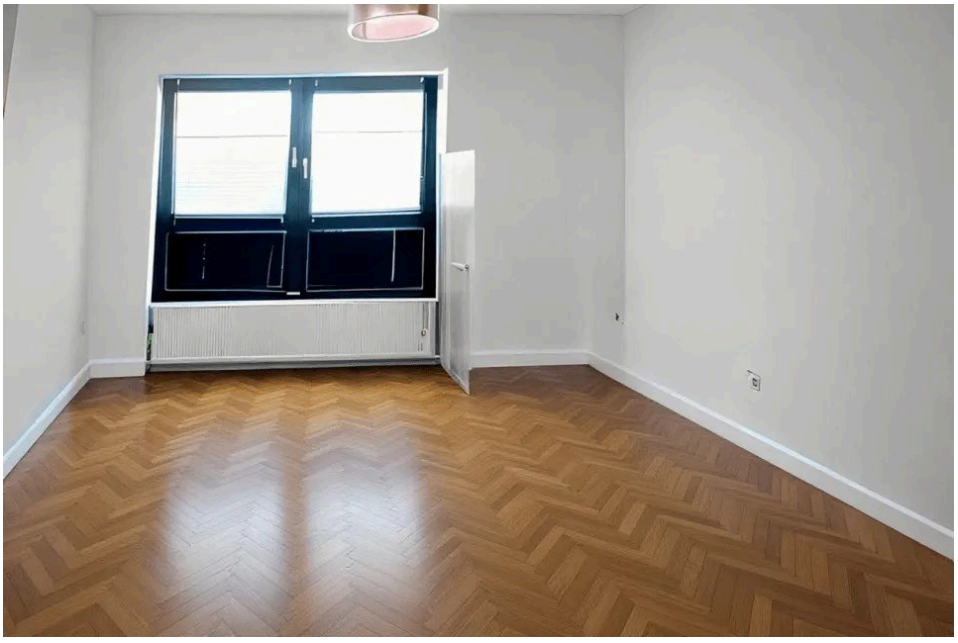




Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La proprietà





Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La proprietà





Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La proprietà





Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La proprietà





Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Una prima impressione

Questo appartamento duplex si trova in una casa trifamiliare costruita nel 1993 e offre un'ampia superficie abitabile di circa 132,42 m². L'immobile si sviluppa al piano terra e al seminterrato e comprende un totale di quattro locali, tra cui due o tre camere da letto e due bagni, uno con vasca e uno con doccia. La zona giorno è completata da una terrazza adiacente al soggiorno/sala da pranzo e da un giardino privato. Entrando nell'appartamento, si accede all'ingresso. L'intera zona giorno è inondata di luce naturale, accentuata da alcune finestre a tutta altezza con doppi vetri. Le zone giorno sono caratterizzate da pavimenti in parquet massello, che non solo sono esteticamente gradevoli, ma contribuiscono anche a creare un'atmosfera confortevole. Nei bagni sono state utilizzate piastrelle in ceramica di alta qualità, note per la loro resistenza ed estetica. Il riscaldamento e l'acqua calda sono forniti da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Le tapparelle elettriche offrono una comoda regolazione della luce e della privacy. La zona giorno e pranzo open space offre ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. La posizione centrale dell'immobile offre un facile accesso a negozi, scuole e mezzi pubblici. L'ambiente curato e le finiture di alta qualità rendono questo appartamento duplex un'offerta interessante. In sintesi, questo appartamento duplex vanta una planimetria ottimale e finiture di qualità superiore, il tutto completato da una costruzione moderna e da un impianto di riscaldamento a risparmio energetico. È incluso anche un ripostiglio in cantina. Un garage è disponibile per l'acquisto separato al prezzo di € 25.000,00. Contattateci per ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com