Kaarst / Büttgen

Modernisierte, gepflegte Dachterrassenwohnung in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 26047051



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166.46 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

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

Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Auf einen Blick

Objektnummer	26047051
Wohnfläche	ca. 166.46 m²
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	82.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Die Immobilie

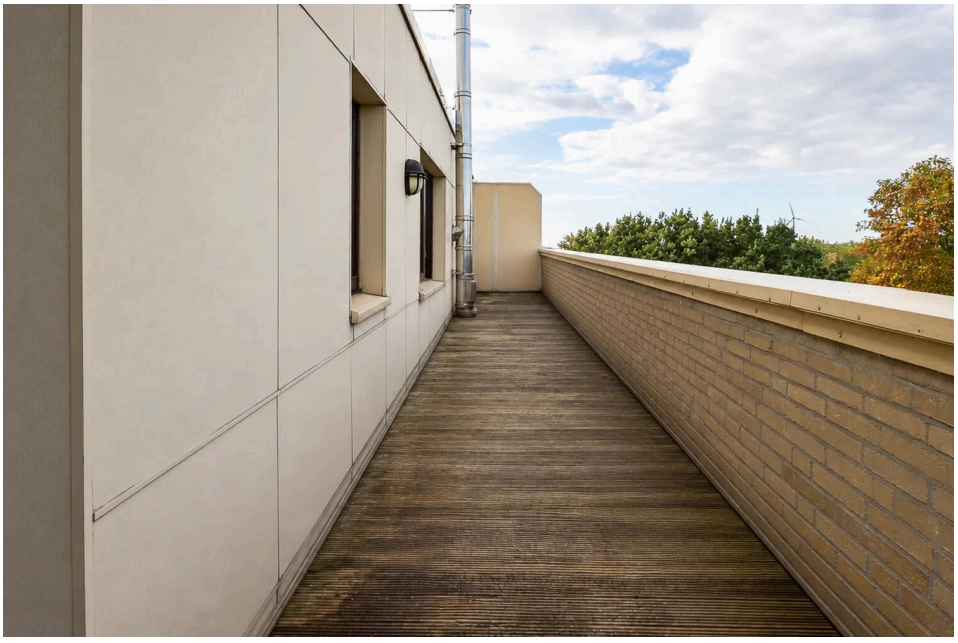




Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

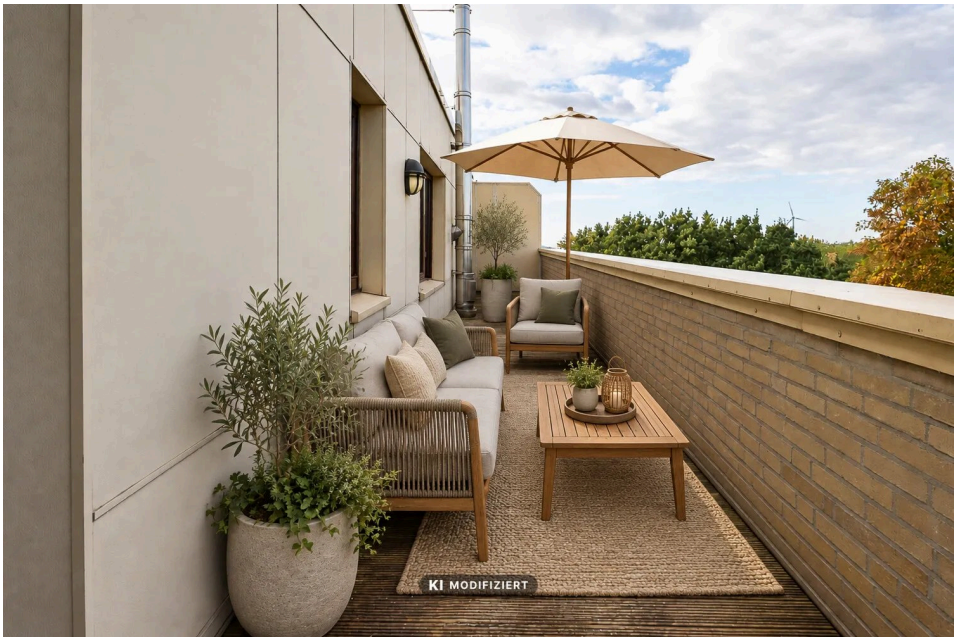
Die Immobilie





Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

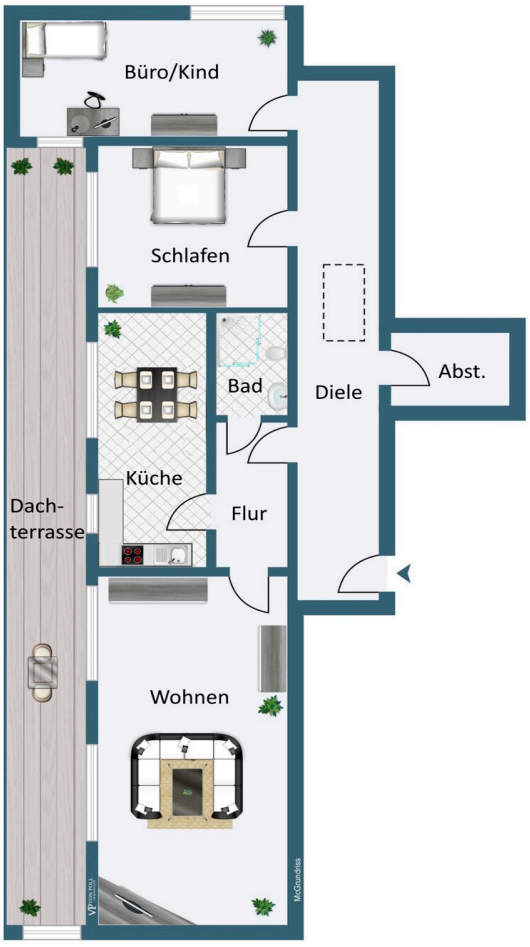
Die Immobilie





Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Ein erster Eindruck

Die modernisierte Wohnung aus dem Jahr 1974 wirkt wie frisch belebt, ohne ihre gewachsene Substanz zu verleugnen. Hochwertiges Parkett legt sich als verbindendes Element durch die Wohnbereiche, bringt Wärme und einen Hauch von Understatement in die Atmosphäre. Wer durch die Diele tritt, nimmt das leise Spiel von Licht und Raum sofort wahr, ein Gefühl, als sei hier jeder Quadratmeter durchdacht und mit Sorgfalt gestaltet.

Im Zentrum steht das weitläufige Wohnzimmer, das durch seine klare Linienführung und die Möglichkeit für einen Kaminofenanschluss eine angenehme Behaglichkeit ausstrahlt. Hier lässt es sich an langen Abenden entspannen oder mit Freunden gemeinsam Zeit verbringen. Direkt angeschlossen findet sich die Einbauküche it großem Essplatz, deren moderne Geräte und großzügige Arbeitsflächen zum Kochen und Genießen einladen. Materialien und Farben wirken zeitlos, die Handwerkskunst ist spürbar. Morgens fällt das Licht durch die Fenster, abends sorgt die stimmungsvolle Beleuchtung für ein ruhiges Ambiente.

Die beiden Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit viel Platz für Privatsphäre. Gedämpfte Farben, klare Flächen und das hochwertige Parkett schaffen einen ruhigen Rahmen, in dem sich Alltag und Entspannung mühelos verbinden. Das modernisierte Duschbad überzeugt mit ebenerdigem Einstieg, eleganten Armaturen und angenehmer Haptik der Oberflächen, ein Raum, der den Tag stilvoll beginnen und ausklingen lässt.

Ein echtes Privileg ist die große Dachterrasse, die sich wie ein grünes Wohnzimmer unter freiem Himmel nutzen lässt. Hier oben schweift der Blick in die Umgebung, während zwischen Pflanzenkübeln und Loungemöbeln die Zeit stillzustehen scheint. Die Fassade und das Dach wurden im Rahmen der umfassenden Modernisierungen erneuert, was dem gesamten Gebäude spürbar zugutekommt. Ein privater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und die zum Kauf angebotene Garage ergänzt das Angebot um einen sicheren Stellplatz für das Auto.

Diese Wohnung vereint das Beste aus Tradition und Gegenwart, sorgfältig modernisiert, wertig ausgestattet und mit einer Offenheit, die Raum für das eigene Leben lässt. Wer durch die Räume geht, spürt: Hier wurde mit Gespür für Qualität und Atmosphäre gearbeitet. Ein Ort, an dem der Alltag leise in den Hintergrund tritt.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses Einfamilienhaus. Hier erwartet Sie ein Zuhause mit vielfältigem Nutzungspotenzial.

Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Ausstattung und Details

Die ursprünglich 1974 errichtete Immobilie wurden im Zeitraum von 2015- 2020 aufwändig modernisiert. Folgende Modernisierungsmassnahmen wurden durchgeführt:
Erneuerung des Duschbades
Rohrsanierung
Neue Oberböden
Fenster
Heizung
Fassadenerneuerung
Dacherneuerung
Weitere Ausstattungsmerkmale:
Kaminofenanschluss
Große Dachterrasse
Hochwertiges Parkett
Modernes ebenerdiges Duschbad
Großzügiger Grundriss
Einbauküche mit modernen Geräten
PKW-Garage zum Kauf für €uro 15.000,00
Kellerabstellraum

Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

Alles zum Standort

Kaarst/Büttgen besticht als finanziell solide und familienfreundliche Wohnlage im begehrten Düsseldorfer Ballungsraum. Die Stadt überzeugt durch ihre hervorragende regionale Anbindung, eine stabile Infrastruktur sowie ein vielfältiges Angebot an Bildungs- und Gesundheitsmöglichkeiten. Die hohe Nachfrage von etablierten Haushalten und Berufspendlern unterstreicht die Attraktivität dieses Ortes, der mit seinem begrenzten Baulandangebot und der damit verbundenen Wertstabilität besonders für Familien eine sichere Investition in die Zukunft darstellt. Hier verbinden sich Lebensqualität und verlässliche Strukturen zu einem harmonischen Wohnumfeld.

In Büttgen, einem der charmanten Ortsteile von Kaarst, entfaltet sich ein besonders einladendes und naturnahes Wohngefühl. Die ruhige, grüne Umgebung bietet Familien ein sicheres und geborgenes Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die lebendige Gemeinschaft schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse und fördern ein harmonisches Miteinander. Büttgen vereint die Vorzüge eines idyllischen Vororts mit einer ausgezeichneten Anbindung an das städtische Leben.
Für Familien bietet die Lage ein umfassendes Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie der Johanneskindergarten sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Grundschule Budica und weiterführende Schulen wie die Elisabeth-Selbert-Realschule, die alle innerhalb von zehn Gehminuten liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise die Pelikan Apotheke in nur neun Minuten zu Fuß, optimal gewährleistet. Für aktive Familien laden zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe – teilweise nur ein bis fünf Minuten zu Fuß entfernt – zu Bewegung und Erholung im Freien ein. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das Gut Büttgen und vielfältige Parks, die zum gemeinsamen Verweilen einladen. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation Korschenbroicher Straße in fünf Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Büttgen in acht Minuten Fußweg hervorragend, was Pendeln und Ausflüge gleichermaßen erleichtert.
Diese Lage in Kaarst/Büttgen bietet Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, in dem Kinder bestens gefördert werden und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Ruhe und urbaner Nähe genießen können. Hier findet Ihre Familie den idealen Ort für ein glückliches und zukunftsorientiertes Zuhause.

Objektnummer: 26047051 - 41564 Kaarst / Büttgen

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