Kaarst / Holzbüttgen

Modernisierte Maisonettewohnung in ruhiger, beliebter Lage

CODE DU BIEN: 25047032

PRIX D'ACHAT: 499.500 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 132,42 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25047032 - 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: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047032
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

Prix d'achat	499.500 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 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: 25047032 - 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: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Une première impression

Die hier angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich in einem 1993 erbauten Dreifamilienhaus und hat mit einer Wohnfläche von ca. 132,42 m² ein großzügiges Raumangebot. Die Immobilie erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das Souterrain und verfügt über insgesamt 4 Räume, darunter 2-3 Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eines mit Wanne und eines mit Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch die an das Wohn-Esszimmer angrenzende Terrasse sowie den Garten zur alleinigen Nutzung.
Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Eingangsbereich. Die gesamte Wohnfläche präsentiert sich durch eine lichtdurchflutete Gestaltung, unterstützt durch zum Teil bodentiefe Fensterelemente, die doppelt verglast sind.
Die Böden der Wohnräume sind mit massivem Parkett ausgestattet, welches nicht nur optisch überzeugt, sondern auch zur Wohlfühlatmosphäre beiträgt. In den Nasszellen wurden hochwertige Keramikfliesen verwendet, die durch ihre Langlebigkeit und Ästhetik überzeugen. Eine besondere Komfortkomponente ist die Fußbodenheizung, die über eine zentrale Gasheizung betrieben wird.
Zusätzlich sorgen elektrische Rollläden für eine bequeme Licht- und Sichtregulierung.
Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
Die zentrale Lage der Immobilie erlaubt eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die gepflegte Umgebung und die hochwertige Ausstattung machen diese Maisonette-Wohnung zu einem attraktiven Angebot.
Zusammenfassend bietet diese Maisonette-Wohnung eine optimal durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattungsqualität, die durch eine moderne Bauweise und energiesparende Heiztechnik ergänzt wird. Zu dem Objekt gehört zudem ein Kellerraum sowie eine Garage.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25047032 - 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
Kellerabstellraum

CODE DU BIEN: 25047032 - 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: 25047032 - 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: 25047032 - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

Contact

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 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