

Kaarst

# Einfamilienhaus mit energieeffizienter Technik und nachhaltiger Ausstattung

Objektnummer: 25047048



KAUFPREIS: 649.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 413 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

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

Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25047048   |
| Wohnfläche   | ca. 113 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2019       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 649.500 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 14.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.01.2029             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2019          |

Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



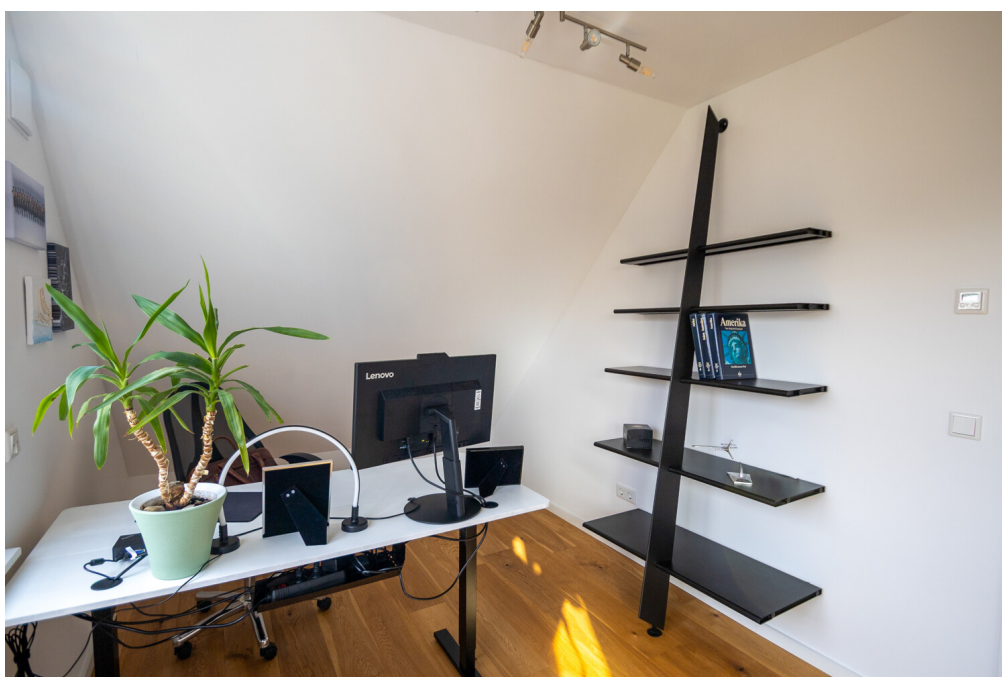
Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine im Jahr 2019 fertiggestellte Doppelhaushälfte in neuwertigem Zustand, die durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung sowie energieeffiziente Bauweise überzeugt. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Zimmer. Das Grundstück umfasst insgesamt etwa 413 m<sup>2</sup> und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung legen. Die Raumaufteilung ist durchdacht: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Entrée, von dem aus sämtliche Wohnbereiche erreichbar sind. Der offene Wohn- und Essbereich verfügt über große, teilweise bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung. Diese sorgen für eine hervorragende Belichtung und bieten Zugang zur weitläufigen Terrasse sowie zum Garten.

Die moderne Einbauküche zeichnet sich durch funktionale Lösungen sowie zeitloses Design aus. Ein Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung; das großzügige Tageslicht-Bad verfügt sowohl über eine bodentiefe Dusche als auch eine Badewanne. Hochwertige Echtholz-Parkettböden und Keramikfliesen unterstreichen das gehobene Ambiente.

Die Haustechnik entspricht dem neuesten Stand: Eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, kombiniert mit Fußbodenheizung, sorgt für effiziente Heizleistung und Warmwasserversorgung. Die zentrale Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet eine stets optimale Raumluftqualität. Die gesamte Immobilie erreicht die Energieeffizienzklasse A+ (Endenergiebedarf: 14,2 kWh/m<sup>2</sup>a).

Weitere Ausstattungsdetails umfassen elektrische Rollläden, digitale Raumthermostate, sowie eine PV-Anlage ca. 5 kWp Leistung, ein Speicher ist jederzeit nachrüstbar. Ein Glasfaseranschluss ist vorbereitet und kann kurzfristig in Betrieb genommen werden. Die Garage ist mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet, eine 11 kW Wallbox gewährleistet die Elektromobilität. Zusätzlich steht ein Außenstellplatz vor der Garage zur Verfügung. Die Gartenbewässerung wird über eine Grundwasserpumpe generiert, ein großes Gartenhaus mit Werkstatt bietet zusätzlichen Raum für Hobbys und Aufbewahrung.

Das gesamte Wohnhaus wurde zuletzt 2022 modernisiert und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Die Ausstattung erfüllt gehobene Ansprüche und ermöglicht einen hohen Wohnkomfort.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck von den zahlreichen Vorzügen dieser Doppelhaushälfte. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf hochwertige Materialien und eine nachhaltige Bauweise legen. Kontaktieren Sie uns

gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen individuellen Termin zur  
Besichtigung zu vereinbaren.

Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Ausstattung und Details

Nachstehend ein Überblick über einige Ausstattungsdetails:

- Energieeffizienzklasse A+ mit einem Endenergiebedarf von 14,2 kWh/m<sup>2</sup>a
- Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage von Vaillant mit Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung sowie einer Kühlfunktion für die warme Jahreszeit
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage für eine optimale Luftqualität
- Fenster mit Dreifachverglasung, teilweise bodentiefe
- Oberböden mit hochwertigen Keramikfliesen sowie Echtholz-Parkett
- Bad mit bodentiefer Dusche und Wanne
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- digitale Raumthermostate in allen Räumen, sowohl zum Heizen und Kühlen
- großzügige Terrasse
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- weiterer Stellplatz vor der Garage
- Wallbox mit max. 11 KW Ladeleistung individuell einstellbar zum Überschussverbrauch der PV-Anlage und/oder Netzbezug
- schnelles Internet und Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- PV-Anlage mit ca. 5 kWp, Speicher kann nachgerüstet werden
- Gartenbewässerung über Grundwasserpumpe
- großes Gartenhaus mit Werkstatt

Diese außergewöhnlichen Ausstattungsmerkmale sind nur ein kleiner Einblick in das, was dieses Haus zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem neuwertigen Wohnjuwel begeistern.

Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Alles zum Standort

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-Driesch in einer sehr beliebten, ruhigen Wohnlage. Der Kaarster Badensee 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.

Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 14.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25047048 - 41564 Kaarst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)