

Kaarst

# Detached house with energy-efficient technology and sustainable features

Property ID: 25047048



PURCHASE PRICE: 649.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 413 m<sup>2</sup>

Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## At a glance

Property ID	25047048	Purchase Price	649.500 EUR
Living Space	ca. 113 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2019		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	14.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.01.2029	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property





Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property





Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property



Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property





Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property



Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property



Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property





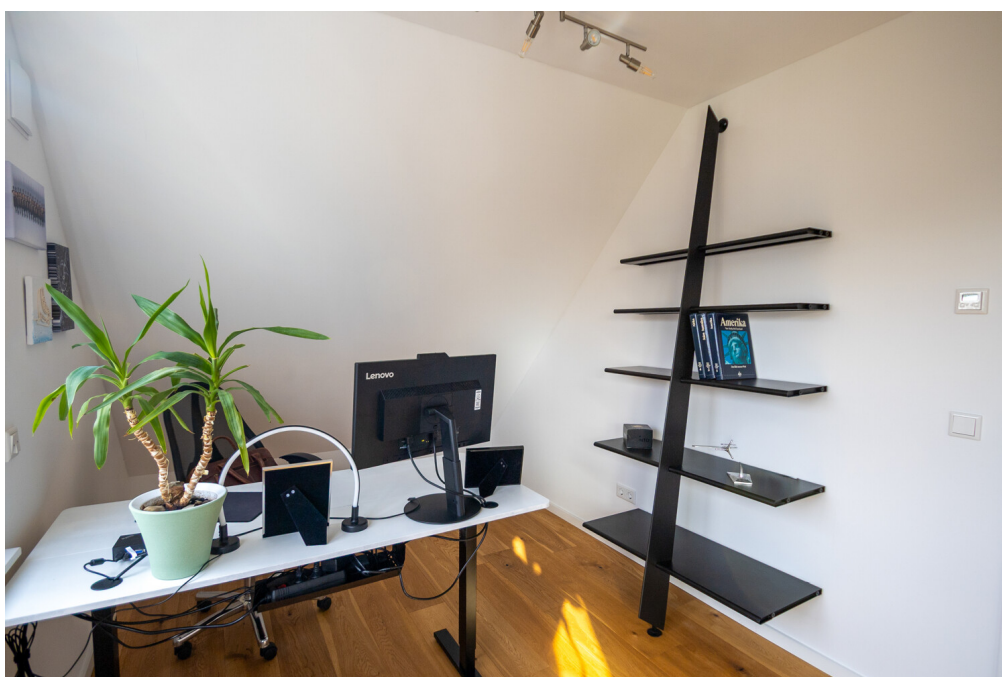
Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property



Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property



Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## The property





Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## A first impression

For sale is a semi-detached house, completed in 2019, in pristine condition, boasting modern architecture, high-quality finishes, and energy-efficient construction. The house offers approximately 113 m<sup>2</sup> of living space spread across five rooms. The plot comprises roughly 413 m<sup>2</sup> and offers numerous possibilities for individual garden design. Located in an attractive residential area, the property is ideal for couples or families who value contemporary, high-quality amenities. The layout is thoughtfully designed: On the ground floor, a spacious entrance hall provides access to all living areas. The open-plan living and dining area features large, partially floor-to-ceiling windows with triple glazing. These ensure excellent natural light and offer access to the expansive terrace and garden. The modern fitted kitchen is characterized by functional solutions and a timeless design. A guest WC is also located on this level. Upstairs, there are three bedrooms; the generously sized bathroom with natural light features both a walk-in shower and a bathtub. High-quality real wood parquet flooring and ceramic tiles underscore the sophisticated ambiance. The building technology is state-of-the-art: a central air-to-water heat pump, combined with underfloor heating, ensures efficient heating and hot water supply. The central ventilation system guarantees consistently optimal indoor air quality. The entire property achieves energy efficiency class A+ (final energy consumption: 14.2 kWh/m<sup>2</sup>a). Further features include electric roller shutters, digital room thermostats, and a 5 kWp photovoltaic system; a battery storage system can be retrofitted at any time. A fiber optic connection is already in place and can be activated quickly. The garage is equipped with an electric sectional door, and an 11 kW wallbox ensures electric mobility. An additional outdoor parking space is available in front of the garage. Garden irrigation is provided by a groundwater pump, and a large garden shed with a workshop offers additional space for hobbies and storage. The entire house was last modernized in 2022 and is in excellent condition. The fixtures and fittings meet high standards and offer a high level of living comfort. See for yourself the many advantages of this semi-detached house. This offer is aimed at buyers who value high-quality materials and sustainable construction. Please contact us for further information or to arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## Details of amenities

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.

Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## All about the location

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.



Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## Other information

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.

Property ID: 25047048 - 41564 Kaarst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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