

**Kaarst / Holzbüttgen**

## **Propiedad de inversión: apartamento dúplex modernizado en planta baja en una ubicación tranquila y popular**

**Número de propiedad: 25047032B**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132,42 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## De un vistazo

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad  | 25047032B                     |
| Superficie habitable | ca. 132,42 m <sup>2</sup>     |
| Habitaciones         | 4                             |
| Dormitorios          | 3                             |
| Baños                | 2                             |
| Año de construcción  | 1993                          |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 25000 EUR (Venta) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 449.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Planta baja                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Superficie alquilable          | ca. 132 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido                                          |

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 118.22 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 14.01.2028                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1993                   |

Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## La propiedad



Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## La propiedad



Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## La propiedad



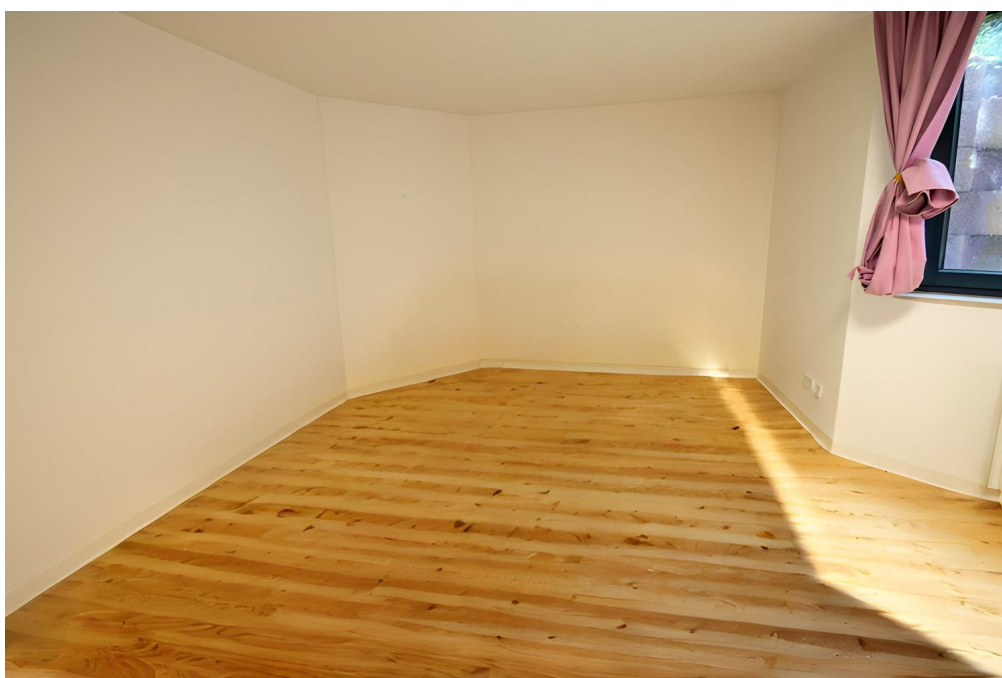
Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## La propiedad



Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## La propiedad



Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Una primera impresión

Este dúplex se encuentra en una casa de tres viviendas construida en 1993 y ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 132,42 m². La propiedad, distribuida en planta baja y sótano, consta de un total de cuatro estancias, incluyendo dos o tres dormitorios y dos baños, uno con bañera y otro con ducha. La zona de estar se complementa con una terraza contigua al salón-comedor y un jardín privado. Al entrar en el apartamento, se accede al recibidor. Toda la sala de estar está inundada de luz natural, realzada por ventanales de suelo a techo con doble acristalamiento. Las zonas de estar cuentan con suelos de parqué macizo, que no solo son visualmente atractivos, sino que también contribuyen a un ambiente confortable. En los baños se han utilizado baldosas de cerámica de alta calidad, conocidas por su durabilidad y estética. La calefacción y el agua caliente se proporcionan mediante un sistema central de gas. Las persianas eléctricas ofrecen un cómodo control de la luz y la privacidad. El salón-comedor de planta abierta ofrece amplio espacio para opciones de diseño personalizadas. La céntrica ubicación de la propiedad proporciona fácil acceso a tiendas, colegios y transporte público. El cuidado entorno y las características de alta calidad hacen de este dúplex una opción atractiva. En resumen, este dúplex cuenta con una distribución óptima y acabados de primera calidad, además de una construcción moderna y calefacción de bajo consumo. También incluye un trastero. Hay una plaza de garaje disponible por separado por 25.000 €. Para más información, contáctenos.

**Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Todo sobre la ubicación

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 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.

**Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Número de propiedad: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**

**Tel.: +49 2131 - 36 564 0**

**E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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