

Kaarst

# Maison individuelle dotée de technologies écoénergétiques et de caractéristiques durables

**CODE DU BIEN: 25047048**



**PRIX D'ACHAT: 649.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 413 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

- 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: 25047048 - 41564 Kaarst**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047048	Prix d'achat	649.500 EUR
Surface habitable	ca. 113 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2019	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	14.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.01.2029	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



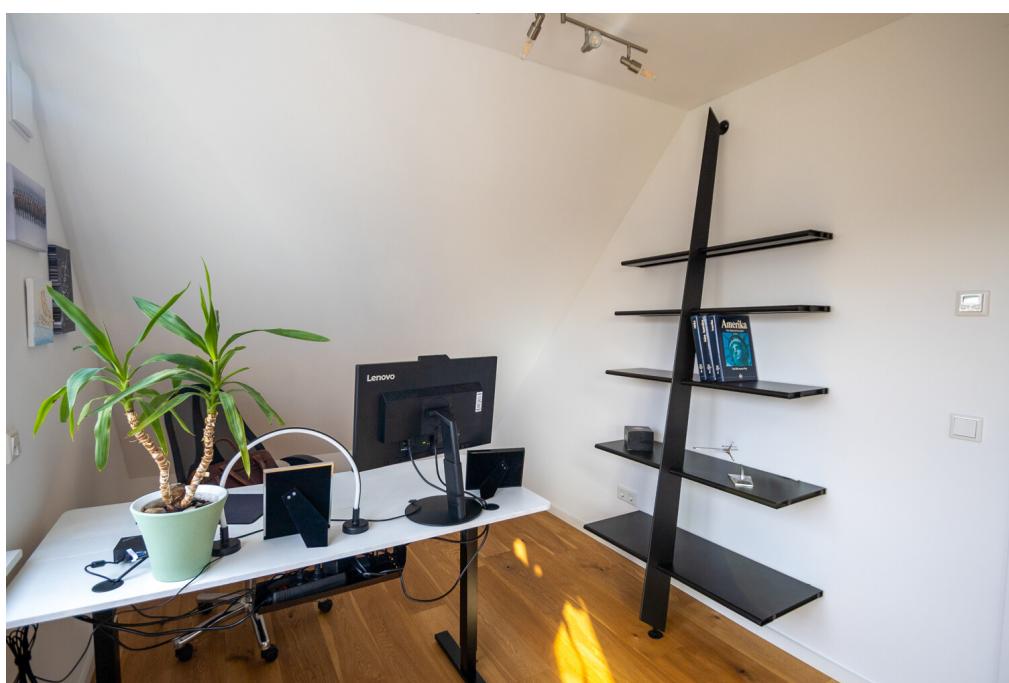
CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## Une première impression

À vendre : maison jumelée, achevée en 2019, en parfait état. Elle se distingue par son architecture moderne, ses finitions haut de gamme et sa construction écoénergétique. La maison offre environ 113 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur cinq pièces. Le terrain d'environ 413 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. Située dans un quartier résidentiel prisé, cette propriété est idéale pour les couples ou les familles appréciant le confort moderne et les prestations de qualité. L'agencement est bien pensé : au rez-de-chaussée, un hall d'entrée spacieux dessert toutes les pièces à vivre. Le séjour/salle à manger ouvert bénéficie de grandes baies vitrées, partiellement du sol au plafond, à triple vitrage. Celles-ci garantissent une excellente luminosité naturelle et donnent accès à la vaste terrasse et au jardin. La cuisine aménagée moderne se caractérise par des solutions fonctionnelles et un design intemporel. Un WC se trouve également à ce niveau. À l'étage, on trouve trois chambres ; la salle de bains spacieuse et lumineuse est équipée d'une douche à l'italienne et d'une baignoire. Un parquet en bois massif de qualité et des carreaux de céramique soulignent l'ambiance raffinée. La technologie du bâtiment est à la pointe : une pompe à chaleur air-eau centrale, associée à un chauffage au sol, assure un chauffage et une production d'eau chaude sanitaire performants. Le système de ventilation centralisé garantit une qualité d'air intérieur optimale et constante. L'ensemble de la propriété bénéficie d'une classe énergétique A+ (consommation énergétique finale : 14,2 kWh/m<sup>2</sup>/an). Parmi les autres atouts, citons les volets roulants électriques, les thermostats d'ambiance numériques et un système photovoltaïque de 5 kWc ; un système de stockage d'énergie par batterie peut être installé ultérieurement. Une connexion fibre optique est déjà en place et peut être activée rapidement. Le garage est équipé d'une porte sectionnelle électrique et d'une borne de recharge murale de 11 kW pour véhicules électriques. Une place de parking extérieure supplémentaire est disponible devant le garage. L'arrosage du jardin est assuré par une pompe à eau souterraine et un grand abri de jardin avec atelier offre un espace supplémentaire pour les loisirs et le rangement. La maison a été entièrement rénovée en 2022 et est en excellent état. Les équipements et les finitions sont de haute qualité et offrent un confort de vie optimal. Découvrez par vous-même les nombreux atouts de cette maison jumelée. Cette offre s'adresse aux acheteurs qui privilient les matériaux de haute qualité et la construction durable. Veuillez nous contacter pour obtenir de plus amples informations ou pour convenir d'une visite.

**CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Détails des commodités

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 bodentief
- 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.

CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst

## 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-Driesch 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: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Contact

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 15, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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