

Kaarst

# Bezugsfreies Apartment in zentraler Wohnlage

**CODE DU BIEN: 26047029**



**PRIX D'ACHAT: 95.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 40,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

**CODE DU BIEN: 26047029 - 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: 26047029 - 41564 Kaarst**

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26047029                 |
| Surface habitable     | ca. 40,35 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 4                        |
| Pièces                | 1                        |
| Chambres à coucher    | 1                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1972                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 95.000 EUR                                                                |
| Type                         | Appartement                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.01.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 108.80 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1972                                        |

**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## Une première impression

Diese attraktive Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 40,35 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1972. Das Apartment ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Kapitalanlage.

Bereits beim Betreten gelangen Sie über den Flur in den großzügigen Wohn-, Schlaf- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Die offene Küchenzeile fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Ein Essbereich lässt sich problemlos integrieren und ergänzt das funktionale Wohnkonzept.

Ein besonderer Pluspunkt ist der direkt vom Wohnbereich aus zugängliche Balkon, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert. Hier genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft. Der freie Blick in die offene Umgebung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Das Apartment bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Schlafbereich. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet die einzelnen Wohnfunktionen optimal miteinander.

Das geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive Duschmodöglichkeit, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet.

Das gepflegte Mehrparteienhaus verfügt über ein helles Treppenhaus sowie einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht. In der direkten Umgebung stehen zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz innerhalb der Wohnanlage anzumieten (je nach Verfügbarkeit).

Dank der durchdachten Raumaufteilung, der zentralen Lage, des Balkons sowie der sofortigen Bezugsmöglichkeit bietet dieses Apartment ideale Voraussetzungen für Singles, Pendler oder Kapitalanleger.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser

**Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Apartment vorstellen zu dürfen.**

**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## Détails des commodités

### Modernisierungen der Wohnanlage

- Erneuerung sämtlicher Fenster in allen Häusern im Jahr 2010
- Erneuerung der Hauseingangstüren in allen Häusern nach 2011 (nicht zeitgleich)
- Fassadenanstrich aller Häuser nach 2013 (schrittweise, nicht zeitgleich)
- Erneuerung des Aufzugs im Haus 60 im Jahr 2022

**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## Tout sur l'emplacement

Kaarst zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Düsseldorfer Umland und verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die rund 44.000 Einwohner profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Düsseldorf und Neuss, einer schnellen Erreichbarkeit des Ruhrgebiets sowie der kurzen Distanz zum internationalen Flughafen Düsseldorf. Über die Autobahnen A52 und A57 sowie die nahegelegenen Autobahnkreuze Kaarst und Neuss-West besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten machen die Stadt besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Kaarster Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt gemeinsam mit mehreren Buslinien für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Auch aus Investorensicht überzeugt Kaarst mit einer konstant hohen Wohnraumnachfrage, einem stabilen Immobilienmarkt und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus attraktiver Lage, hervorragender Verkehrsanbindung, moderner Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt macht den Standort zu einer nachhaltigen und wertstabilen Investition.

**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26047029 - 41564 Kaarst**

## Contact

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

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 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)**