

Kaarst / Holzbüttgen

????????????? ?????????: ??????????????????????  
????????????? ?????????????? ??????????? ?? ????,  
????????? ????????????

????????? ??????????: 25047032B

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



????? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 132,42 m<sup>2</sup> • ??????: 4

????????? ??????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ???? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

?? ??? ????

????????? ??????????	25047032B
???????????	ca. 132,42 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1993
????? ????????????	1 x ??????, 25000 EUR (???????)

????? ????????	449.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
?????????	???????
???????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
???????????????	ca. 132 m <sup>2</sup>
???????	
???????	???????, ??????

????????? ??????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	118.22 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.01.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1993
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

????????? ?????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

?? ???????



????????? ?????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

?? ???????



????????? ??????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

?? ???????



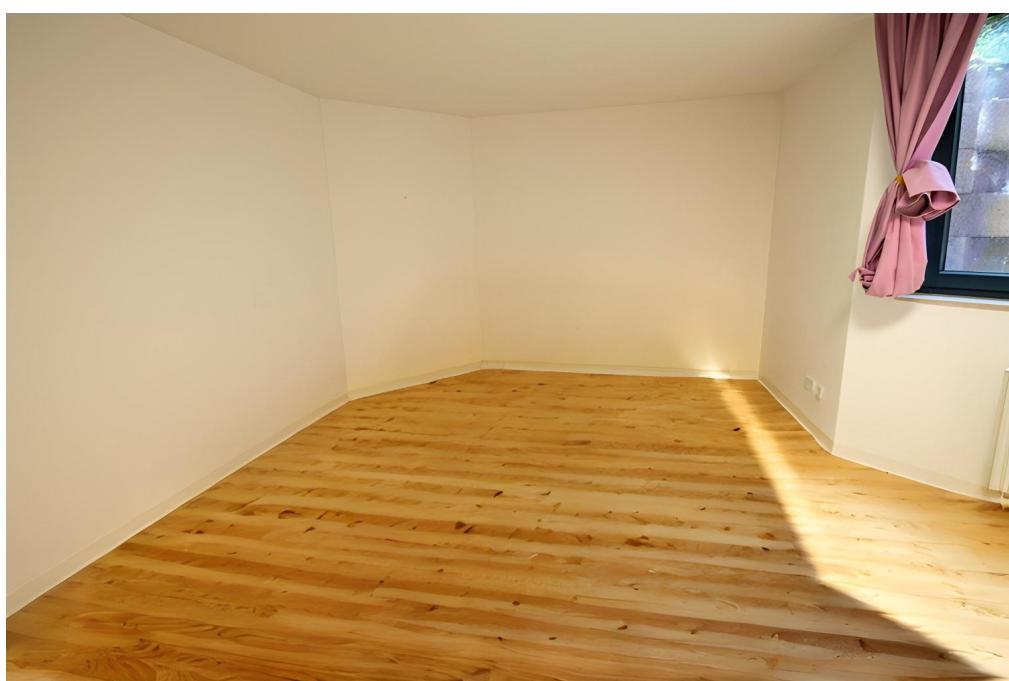
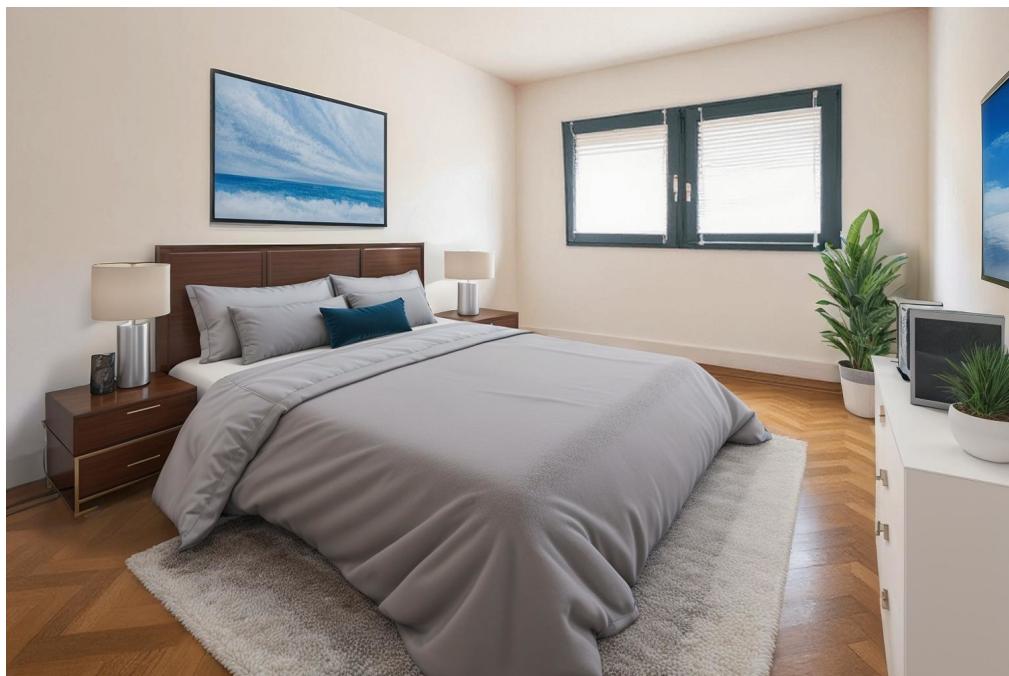
???????? ?????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

?? ???????



????????? ??????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

?? ????????



????????? ??????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

?? ????????



????????? ?????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

????? ?? ?????????????-????????? ??????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????? 132,42 ?. ??  
?? 1993 ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????????? ??????????  
????????? ???????, ?????????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????????? ??? ???  
????????, ?? ??? ?? ?????????? ??? ?? ?????? ?? ?????? .? ?????? ??????????  
????????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????/????????????? ???  
????? ?????????? ??????. ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????.  
????????? ? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ???, ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ??????  
?????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ???????, ?? ?????? ???  
????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ???  
????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ???, ?????? ???  
??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??????.? ?????????? ??? ?? ?????? ???  
????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ???????.? ?????????? ??? ?? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???????.? ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??????????  
?????????.? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ???  
?????????, ?????? ?? ?????? ?????? ?????????? ??????????.? ??????????????????  
????????? ??? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ??????.? ?????????????, ??? ? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ???  
?????????. ?????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????.? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? 25.000,00 €. ?????????????? ???  
?? ?? ?????????????? ????????????

????????? ?????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

???????????????? ??? ???????

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

????????? ?????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

??? ??? ??? ?????????

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 Badesee sowie eine Vielzahl von Sportangeboten bieten Ihnen ein reichhaltiges Freizeitangebot, unter anderem das Sportforum und Radsporthzentrum 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.

????????? ?????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## ????? ????????????

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 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.

????????? ?????????: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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