

Kaarst / Holzbüttgen

## Befektetési ingatlan: modernizált földszinti maisonette lakás csendes, népszerű helyen

VP azonosító: 25047032B

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132,42 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Áttekintés

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| VP azonosító          | 25047032B                     |
| Hasznos lakótér       | ca. 132,42 m <sup>2</sup>     |
| Szobák                | 4                             |
| Hálósobák             | 3                             |
| Fürdoszobák           | 2                             |
| Építés éve            | 1993                          |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó) |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 449.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Bérelhető terület        | ca. 132 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat                                            |

VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.01.2028 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 118.22 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |

**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Az ingatlan



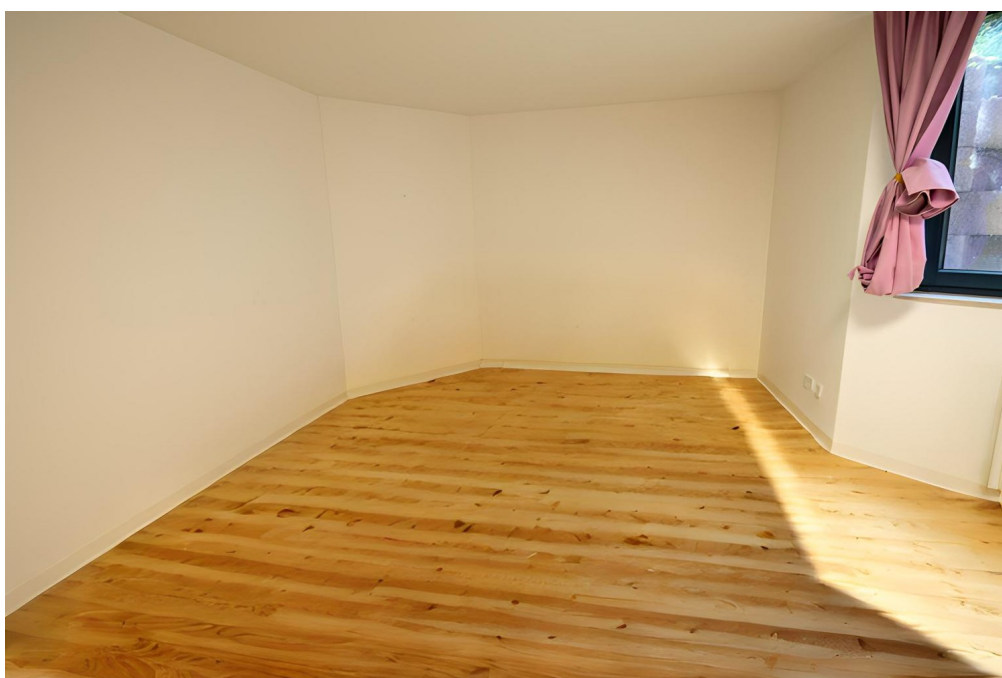
**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Az első benyomás

Ez a maisonette apartman egy 1993-ban épült háromlakásos házban található, és körülbelül 132,42 m<sup>2</sup>-es tágas lakóteret kínál. Az ingatlan a földszintet és az alagsort foglalja magában, összesen négy szobával, köztük két-három hálósobával és két fürdoszobával, az egyikben káddal, a másikban zuhanyzóval. A lakóteret a nappali/étkezőhöz kapcsolódó terasz és egy privát kert egészíti ki. A lakásba belépve a bejárati eloszobába érkezünk. A teljes nappali természetes fénnel teli, amit a dupla üvegezésű, padlótól a mennyezetig érő ablakok is fokoznak. A nappalikban tömör parketta található, ami nemcsak vizuálisan vonzó, hanem kellemes légkört is teremt. A fürdoszobákban kiváló minőségű kerámialapokat használtak, amelyek tartósságukról és esztétikájukról ismertek. A fűtést és a meleg vizet központi gázfűtés biztosítja. Az elektromos redonyok kényelmes világítást és a privát szféra szabályozását biztosítják. A nyitott terü nappali és étkező bőséges teret kínál az egyedi tervezési lehetőségeknek. Az ingatlan központi elhelyezkedése könnyű hozzáférést biztosít üzletekhez, iskolákhoz és tömegközlekedéshez. A gondozott környezet és a kiváló minőségű felszereltség vonzó ajánlattá teszi ezt a maisonette lakást. Összefoglalva, ez a maisonette lakás optimálisan megtervezett alaprajzzal és kiváló minőségű kivitelezéssel büszkélkedhet, amelyet modern építés és energiatakarékos fűtési technológia egészít ki. Egy pincehelyiség is tartozik hozzá. A garázs külön megvásárolható 25 000,00 euróért. További információért kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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