

Kaarst

## Családi ház energiahatékony technológiával és fenntartható jellemzőkkel

VP azonosító: 25047048



VÉTELÁR: 649.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 413 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Áttekintés

VP azonosító	25047048	Vételár	649.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 113 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2022
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2019	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	14.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.01.2029	Energiahatékonysági besorolás /	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



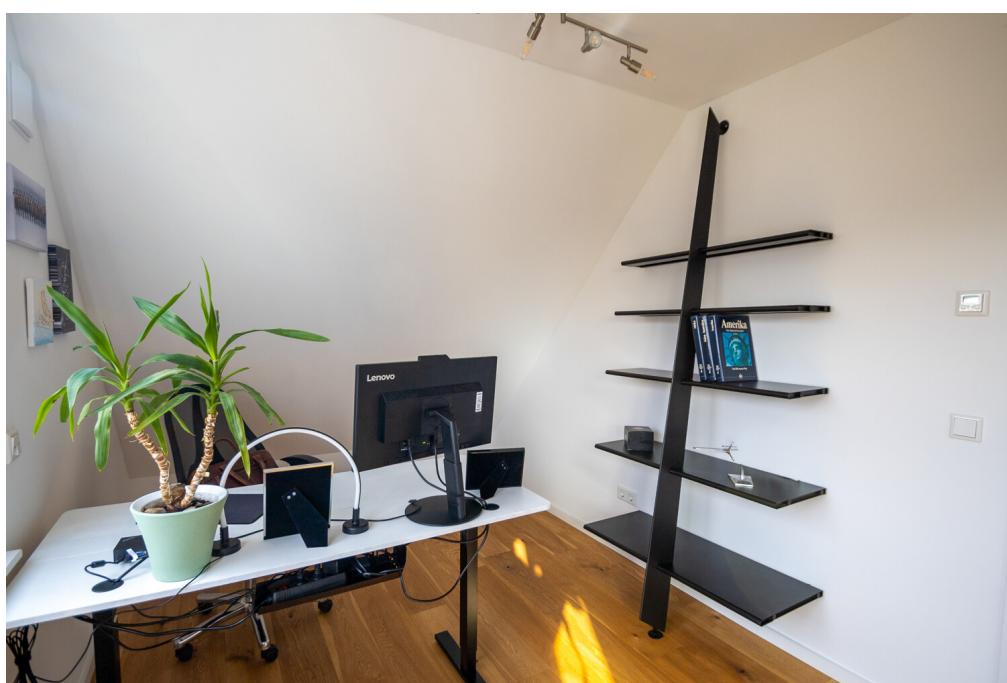
VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Az elso benyomás

Eladó egy 2019-ben épült, makulátlan állapotban lévo ikerház, modern építészettel, kiváló minőségu kivitelezéssel és energiatakarékos kivitelezéssel. A ház körülbelül 113 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, öt szobával. A telek nagyból 413 m<sup>2</sup>-es, és számos lehetoséget kínál az egyedi kerttervezéshez. Vonzó lakóövezetben található az ingatlan, ideális párok vagy családok számára, akik értékelik a modern, magas színvonalú kényelmet. Az elrendezés átgondoltan megtervezett: A földszinten egy tágas eloszoba biztosítja a hozzáférést az összes lakótérhez. A nyitott teru nappali és étkező nagy, részben padlótól a mennyezetig érő ablakokkal rendelkezik, tripla üvegezéssel. Ezek kiváló természetes megvilágítást biztosítanak, és hozzáférést biztosítanak a tágas teraszhoz és a kerthez. A modern, beépített konyhát funkcionális megoldások és idotlen design jellemzi. Ezen a szinten található egy vendég-WC is. Az emeleten három hálószoba található; a nagyméretű, természetes megvilágítású fürdoszobában zuhanykabin és kád is található. A kiváló minőségi valódi fa parketta és a kerámialapok kiemelik a kifinomult hangulatot. Az épülettechnológia a legmodernebb: egy központi levego-víz hosszívattyú padlófutéssel kombinálva hatékony futést és melegvíz-ellátást biztosít. A központi szelloztetorendszer garantálja az állandóan optimális beltéri levegominőséget. A teljes ingatlan A+ energiahatékonysági osztályba tartozik (végső energiafogyasztás: 14,2 kWh/m<sup>2</sup>év). További jellemzők az elektromos redonyök, a digitális szobatermosztátok és az 5 kW-s fotovoltaikus rendszer; az akkumulátoros tárolórendszer bármikor utólag is felszerelhető. Az optikai kábeles csatlakozás már kiépített és gyorsan aktiválható. A garázs elektromos szekcionált kapuval van felszerelve, az elektromos mobilitást pedig egy 11 kW-os fali doboz biztosítja. A garázs előtt további kültéri parkolóhely áll rendelkezésre. A kert öntözését talajvízszivattyú biztosítja, a nagy kerti fészer pedig muhellyel további helyet kínál a hobbikhoz és a tároláshoz. Az egész házat utoljára 2022-ben korszerűsítették, és kiváló állapotban van. A berendezési tárgyak és berendezések magas színvonalúak, és magas szintű lakhatási kényelmet biztosítanak. Gyozodjön meg saját szemével ennek az ikerháznak a számos elnyerőről. Ez az ajánlat azoknak a vásárlóknak szól, akik értékelik a kiváló minőségi anyagokat és a fenntartható konstrukciót. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy személyes megtekintés idopontjának egyeztetése érdekében.

**VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Minden a helyszínrol

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 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.

**VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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