

Kaarst

## Casa indipendente con tecnologia a risparmio energetico e caratteristiche sostenibili

Codice oggetto: 25047048



PREZZO D'ACQUISTO: 649.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 413 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047048
Superficie netta	ca. 113 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.500 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	14.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.01.2029	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà





Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà





Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà



Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà





Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà



Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà



Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà





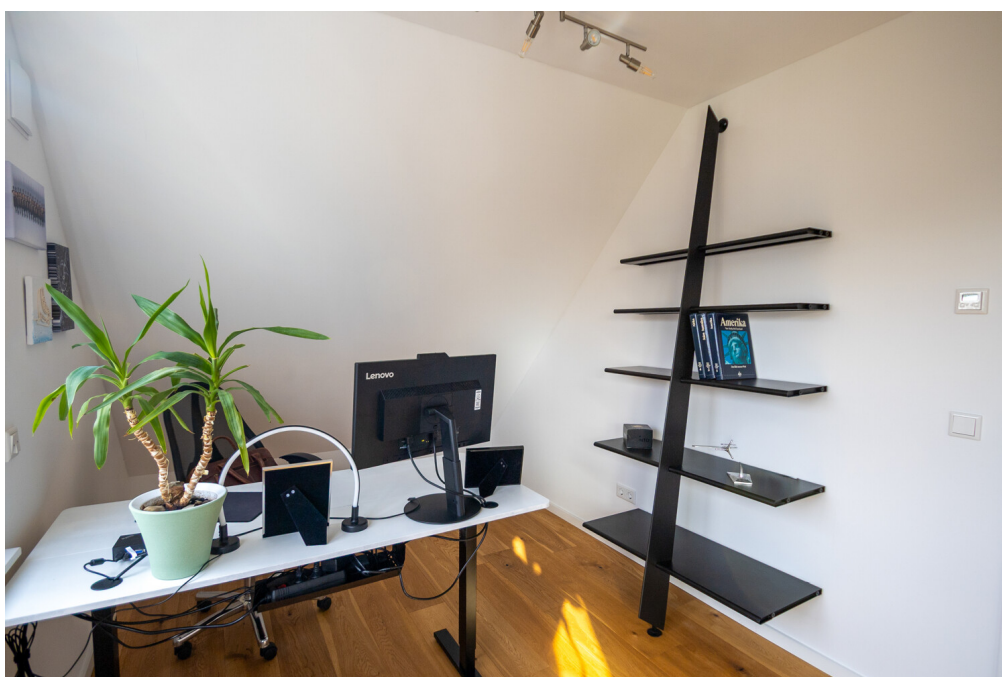
Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà



Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà



Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## La proprietà





Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare, completata nel 2019, in ottime condizioni, che vanta un'architettura moderna, finiture di alta qualità e una costruzione a basso consumo energetico. La casa offre circa 113 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita in cinque stanze. Il terreno di circa 413 m<sup>2</sup> offre numerose possibilità per la progettazione personalizzata del giardino. Situata in un'attraente zona residenziale, la proprietà è ideale per coppie o famiglie che apprezzano servizi moderni e di alta qualità. La disposizione è studiata con cura: al piano terra, un ampio ingresso dà accesso a tutte le zone giorno. La zona giorno e pranzo open space è caratterizzata da ampie finestre, parzialmente a tutta altezza, con tripli vetri. Queste garantiscono un'eccellente illuminazione naturale e offrono accesso all'ampia terrazza e al giardino. La moderna cucina componibile è caratterizzata da soluzioni funzionali e da un design senza tempo. A questo livello si trova anche un bagno per gli ospiti. Al piano superiore si trovano tre camere da letto; l'ampio bagno con luce naturale è dotato sia di cabina doccia che di vasca. Il pregiato parquet in vero legno e le piastrelle in ceramica sottolineano l'atmosfera sofisticata. La tecnologia dell'edificio è all'avanguardia: una pompa di calore aria-acqua centralizzata, combinata con il riscaldamento a pavimento, garantisce un riscaldamento e una produzione di acqua calda efficienti. Il sistema di ventilazione centralizzato garantisce una qualità dell'aria interna costantemente ottimale. L'intera proprietà raggiunge la classe di efficienza energetica A+ (consumo energetico finale: 14,2 kWh/m<sup>2</sup>a). Ulteriori caratteristiche includono tapparelle elettriche, termostati ambiente digitali e un impianto fotovoltaico da 5 kWp; un sistema di accumulo a batteria può essere installato in qualsiasi momento. Un collegamento in fibra ottica è già presente e può essere attivato rapidamente. Il garage è dotato di una porta sezionale elettrica e una wallbox da 11 kW garantisce la mobilità elettrica. Un ulteriore posto auto esterno è disponibile di fronte al garage. L'irrigazione del giardino è garantita da una pompa per acqua di falda e un ampio capanno da giardino con officina offre ulteriore spazio per hobby e deposito. L'intera casa è stata ristrutturata l'ultima volta nel 2022 ed è in ottime condizioni. Gli impianti e gli accessori soddisfano elevati standard e offrono un elevato comfort abitativo. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questa casa bifamiliare. Questa offerta è rivolta ad acquirenti che apprezzano materiali di alta qualità e un'edilizia sostenibile. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## Dettagli dei servizi

Nachstehend ein Überblick über einige Ausstattungsdetails:

- Energieeffizienzklasse A+ mit einem Endenergiebedarf von 14,2 kWh/m2a
- 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 bodentiefe
- 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.

**Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Tutto sulla posizione

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 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.



**Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25047048 - 41564 Kaarst

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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