

Kaarst

Einfamilienhaus mit energieeffizienter Technik und nachhaltiger Ausstattung

Codice oggetto: 25047048



PREZZO D'ACQUISTO: 649.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 413 m²



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



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 / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	31.01.2029
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	14.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019











































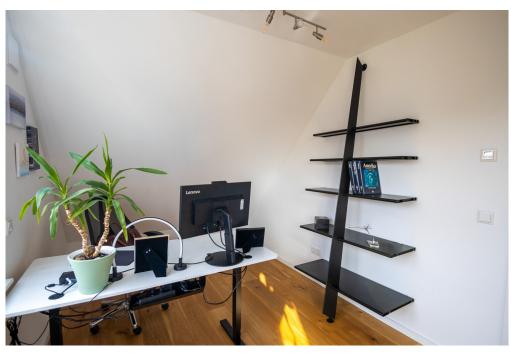


















Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine im Jahr 2019 fertiggestellte Doppelhaushälfte in neuwertigem Zustand, die durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung sowie energieeffiziente Bauweise überzeugt. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 113 m², verteilt auf fünf Zimmer. Das Grundstück umfasst insgesamt etwa 413 m² und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung legen. Die Raumaufteilung ist durchdacht: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Entrée, von dem aus sämtliche Wohnbereiche erreichbar sind. Der offene Wohn- und Essbereich verfügt über große, teilweise bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung. Diese sorgen für eine hervorragende Belichtung und bieten Zugang zur weitläufigen Terrasse sowie zum Garten.

Die moderne Einbauküche zeichnet sich durch funktionale Lösungen sowie zeitloses Design aus. Ein Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung; das großzügige Tageslicht-Bad verfügt sowohl über eine bodentiefe Dusche als auch eine Badewanne. Hochwertige Echtholz-Parkettböden und Keramikfliesen unterstreichen das gehobene Ambiente. Die Haustechnik entspricht dem neuesten Stand: Eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, kombiniert mit Fußbodenheizung, sorgt für effiziente Heizleistung und Warmwasserversorgung. Die zentrale Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet eine stets optimale Raumluftqualität. Die gesamte Immobilie erreicht die Energieeffizienzklasse A+ (Endenergiebedarf: 14,2 kWh/m²a).

Weitere Ausstattungsdetails umfassen elektrische Rollläden, digitale Raumthermostate, sowie eine PV-Anlage ca. 5 kWp Leistung, ein Speicher ist jederzeit nachrüstbar. Ein Glasfaseranschluss ist vorbereitet und kann kurzfristig in Betrieb genommen werden. Die Garage ist mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet, eine 11 kW Wallbox gewährleistet die Elektromobilität. Zusätzlich steht ein Außenstellplatz vor der Garage zur Verfügung. Die Gartenbewässerung wird über eine Grundwasserpumpe generiert, ein großes Gartenhaus mit Werkstatt bietet zusätzlichen Raum für Hobbys und Aufbewahrung.

Das gesamte Wohnhaus wurde zuletzt 2022 modernisiert und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Die Ausstattung erfüllt gehobene Ansprüche und ermöglicht einen hohen Wohnkomfort.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck von den zahlreichen Vorzügen dieser Doppelhaushälfte. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf hochwertige Materialien und eine nachhaltige Bauweise legen. Kontaktieren Sie uns



gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen individuellen Termin zur Besichtigung zu vereinbaren.



Dettagli dei servizi

Nachstehend ein Überblick über einige Ausstattungsdetails:

- Energieeffizienklasse 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 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.



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 Badesee 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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 14.20 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts It. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com