

Kaarst

# Geräumiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24047041



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 296 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047041
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	129.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978



Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

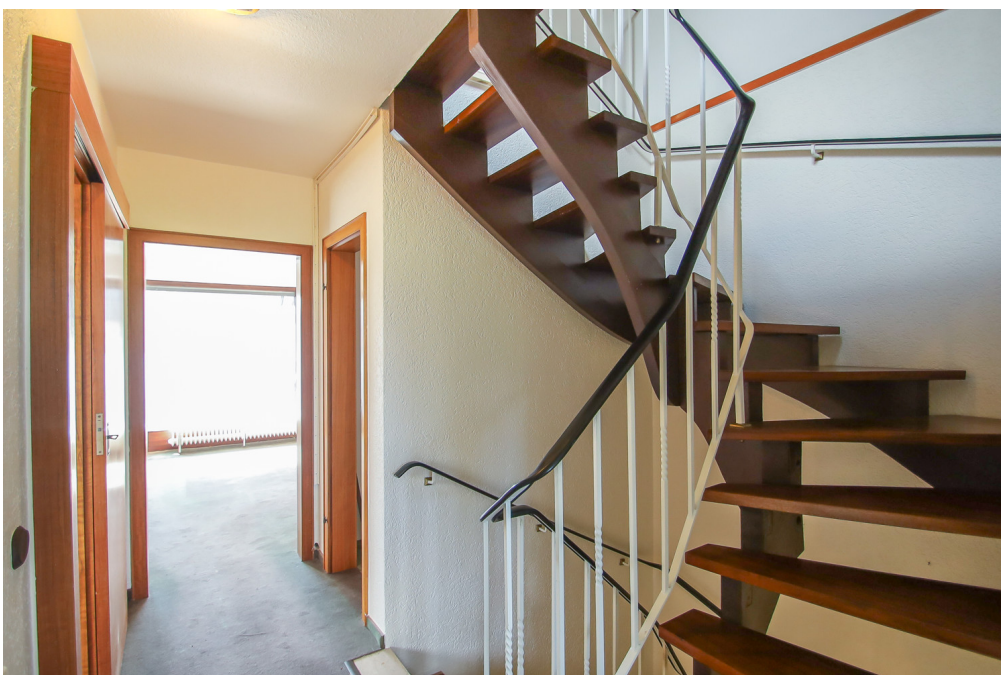
## Die Immobilie





Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Garagenstellplatz aus dem Jahr 1978, das auf einem 296 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt. Die Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> bietet mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, ausreichend Platz für Familien oder Paare, die ein geräumiges Zuhause mit vielseitigem Potenzial suchen. Das Erdgeschoss beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer, das durch einen angrenzenden Wintergarten ergänzt wird. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Ein Kamin im Wohnzimmer bietet an kalten Tagen zusätzliche Wärme und eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die Küche ist praktisch und funktional gestaltet und bietet genügend Platz und Stauraum für alle Küchenutensilien. Sie lädt dazu ein, nach eigenen Vorstellungen neu gestaltet oder modernisiert zu werden. Im Obergeschoss finden sich zwei Kinderzimmer, die dank ihrer vorteilhaften Raumaufteilung flexibel genutzt werden können. Beide Zimmer bieten ausreichend Platz für Spiel- oder Arbeitsbereiche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die alltäglichen Bedürfnisse. Das Elternschlafzimmer befindet sich im Dachgeschoss und bietet ausreichend Raum für eine erholsame Rückzugsmöglichkeit. Der Keller erweitert die Nutzfläche des Hauses erheblich und umfasst praktische Räume wie ein Arbeitszimmer, das sich hervorragend für das Homeoffice eignet. Ein separates WC und ein Waschraum bieten zusätzlichen Komfort und Funktionalität. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und leicht erreichbar, was die Lage besonders praktisch und alltagstauglich macht. Dieses Einfamilienhaus bietet eine solide Basis und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen.



Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Ausstattung und Details

Die Ausstattung kurz zusammengefasst:

- großer Wintergarten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Küche mit Einbaumobiliar
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Gaszentralheizung
- 1 Garagenstellplatz
- Gartenfläche vor sowie hinter dem Haus
- voll unterkellert

**Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst**

## Alles zum Standort

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 bester Wohnlage von Kaarst-Mitte. Der Kaarster Badensee sowie eine Vielzahl von Sportangeboten bieten Ihnen ein reichhaltiges Freizeitangebot. Sämtliche Schulformen sind vor Ort. Kaarst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen finden Sie in nur kurzer Entfernung. Über den ausgebauten öffentlichen Nahverkehr 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.

Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 129.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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. 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.

Objektnummer: 24047041 - 41564 Kaarst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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