

Kaarst

# Geräumiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24047041



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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 296 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24047041 - 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: 24047041 - 41564 Kaarst**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24047041	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera d'angolo
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1978		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	129.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.08.2025	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978



CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

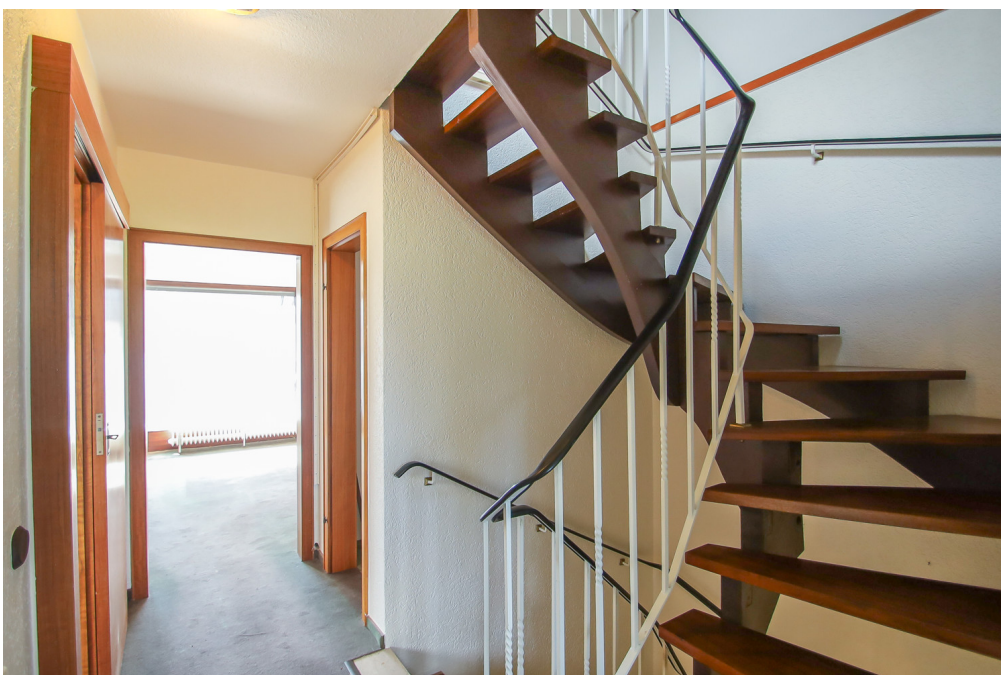
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24047041 - 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24047041 - 41564 Kaarst**

## Partner di contatto

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

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)