



Wohnung

**Entdecken Sie Ihr Traum-Zuhause
in Kaarst mit Wintergarten!**

**Objekt-Nr.:
20049-3476**

Wohnung zum Kauf

in 41564 Kaarst





Details

Preise	Kaufpreis	279.000 €
	Hausgeld	222 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 67 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	1991
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	1
	Badezimmer	1
	Terrassen	1
	Wintergarten	✓

Stellplätze

Carport	Anzahl
	1
Freiplatz	Anzahl
	1



Beschreibung

Ein Ort, an dem der Tag entspannt beginnt. Wo Du morgens barfuß durch den Wintergarten gehst, während das erste Licht durch die großen Fenster fällt. Wo der Kaffee auf der Terrasse gleich ein bisschen besser schmeckt – mit Blick ins Grüne und dem Gefühl: Hier bin ich richtig. Diese Erdgeschosswohnung in einem liebevoll gepflegten 6-Parteienhaus (Baujahr 1991) bietet Dir auf ca. 67 m² genau das richtige Maß an Raum – nicht zu viel, nicht zu wenig. Zwei helle Zimmer, die Dir Platz zum Ankommen, Arbeiten, Leben geben. Alles wirkt offen, ruhig, harmonisch. Das Herzstück? Ganz klar: der großzügige Wintergarten mit rund 18 m². Ein Raum zwischen drinnen und draußen – für Pflanzen, Bücher, Gespräche, Abende bei Kerzenschein. Und direkt daneben: Deine Terrasse mit Gartenanteil. Eine kleine grüne Oase mit gemütlicher Loungeecke, in der die Zeit gern mal stillsteht. Und wenn Du nach Hause kommst, wartet Dein Carport-Stellplatz schon auf Dich – trocken, sicher, direkt am Haus. Kurz gesagt: Diese Wohnung will nicht einfach nur gefallen. Sie will Dir gefallen. Und vielleicht tut sie das ja gerade.

Ausstattung

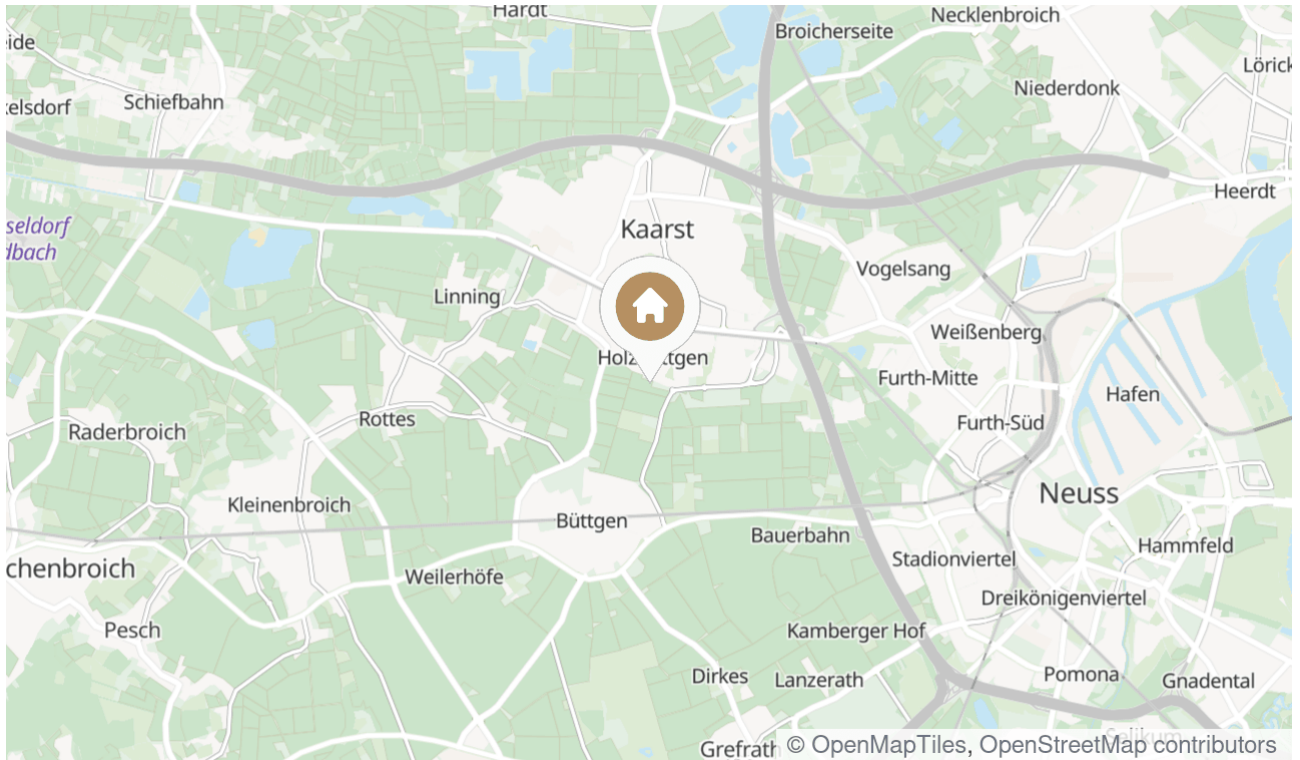
- Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 6-Parteienhaus (Baujahr 1991) - Wohnfläche ca. 67 m² – ideal geschnitten für Singles oder Paare - 2 helle Zimmer mit angenehmem Raumgefühl - Großzügiger Wintergarten (ca. 18 m²), direkt vom Wohnbereich zugänglich – lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar - Sonnige Terrasse mit Zugang zum liebevoll angelegten Garten inklusive gemütlicher Loungeecke - Eigener Carport – sicher und wettergeschützt parken
- Voll unterkellert – mit praktischem Stauraum - Fußbodenheizung für durchgängige Wohlfühlwärme - Moderne Gasheizung aus dem Jahr 2024 – effizient und zukunftsorientiert - Monatliches Hausgeld: 222,00 € (inklusive Instandhaltungsrücklagen)



Lage & Umgebung

41564 Kaarst

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in Kaarst, Deutschland. Kaarst ist eine lebendige Stadt, die sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen städtischen Annehmlichkeiten auszeichnet. Die Lage der Wohnung ist besonders vorteilhaft: Das Stadtzentrum von Kaarst ist lediglich 5,34 km entfernt und bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Für Pendler erweist sich die Nähe zur Autobahn als äußerst nützlich, da diese nur 1,11 km entfernt ist und somit eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen gewährleistet. Familien mit Kindern profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Bildungseinrichtungen: Der nächstgelegene Kindergarten ist nur 0,39 km entfernt, während die Grundschule in einer Entfernung von 0,6 km schnell erreicht werden kann. Weiterführende Schulen wie die Realschule und das Gymnasium sind ebenfalls gut erreichbar, mit Entfernungen von 1,94 km und 1,16 km. Zusammengefasst bietet diese Erdgeschosswohnung eine ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung und unmittelbarer Nähe zu Bildungseinrichtungen, was sie zu einem perfekten Wohnort für Familien und Berufspendler macht.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

2035-08-04

Endenergieverbrauch

131 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1991

Wesentlicher Energieträger

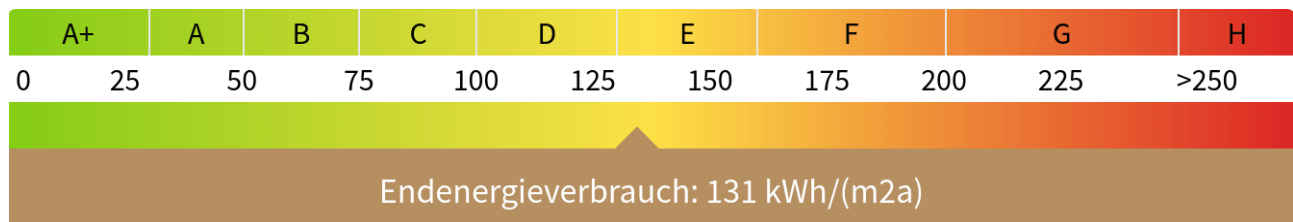
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Fußbodenheizung





Wintergarten



Gartenansicht



Hausansicht



Parkplätze



Eingangsbereich



Wohnzimmer



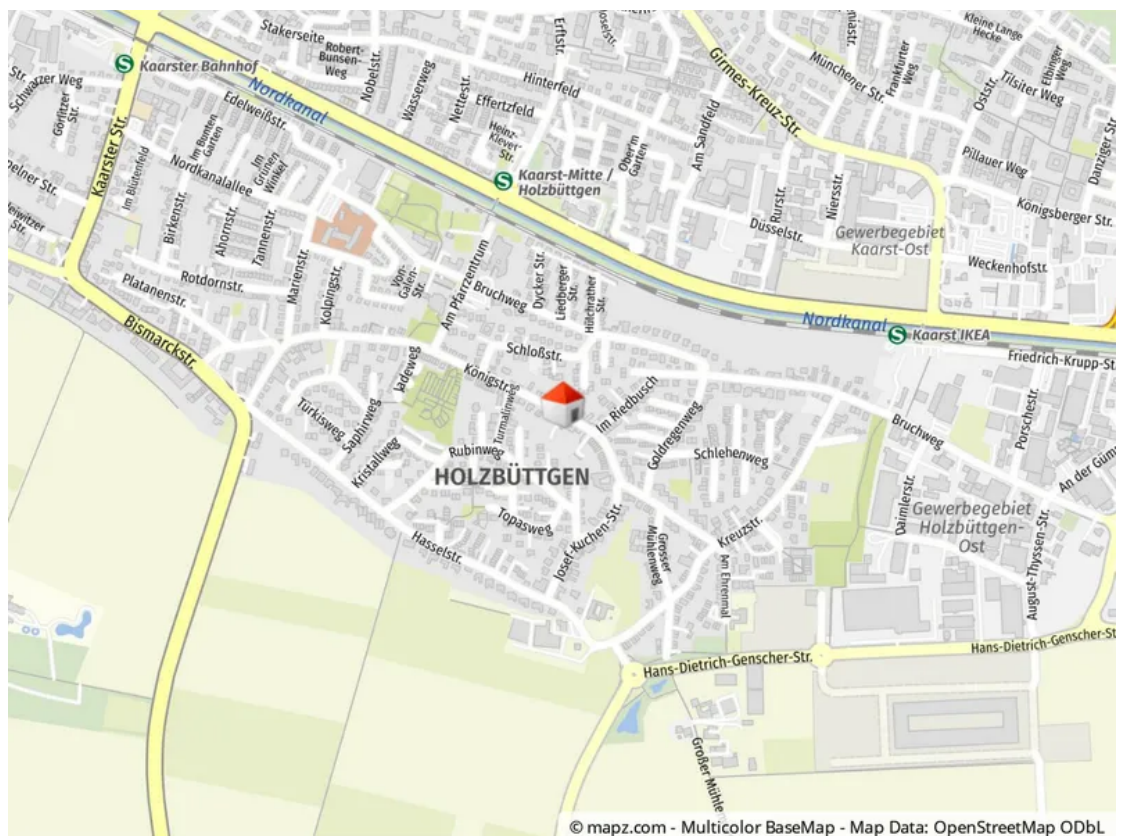
Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Lage

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

