



Wohnung

**4 Zimmer voller Chancen –
erschaffen Sie Ihr persönliches
Wohnparadies nahe dem
Stadtpark**

**Objekt-Nr.:
20049-3750**

Wohnung zum Kauf

in 41564 Kaarst





Details

Preise	Kaufpreis	249.000 €
	Hausgeld	380 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 84 m²
	Zimmer	4
Zustand und Bauart	Baujahr	1970
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Balkone	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Diese attraktive Wohnung im gepflegten 8-Familienhaus aus dem Baujahr 1970 erstreckt sich über ca. 84 m² und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der ideal für Paare oder Familien ist. Vier lichtdurchflutete Zimmer bieten großzügigen Raum zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen – das vorher sehen Sie jetzt, das nachher bestimmen Sie. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich, der Helligkeit und Weite verbindet und direkt an die praktisch angrenzende Küche anschließt. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf



den sonnigen Westbalkon, der zu entspannten Nachmittagen oder gemütlichen Sommerabenden einlädt. Der private Bereich ist durch eine Zwischentür abgetrennt und schafft Ruhe und Rückzug. Drei zusätzliche Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum. Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für entspannte Momente, ergänzt durch ein separates WC für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine flexible Nutzungsmöglichkeit zu einem komfortablen Zuhause – das vorher sehen Sie jetzt, das nachher bestimmen Sie. Hier können Sie Ihren persönlichen Wohnstil realisieren und ein Zuhause schaffen, das ganz Ihren Bedürfnissen entspricht.

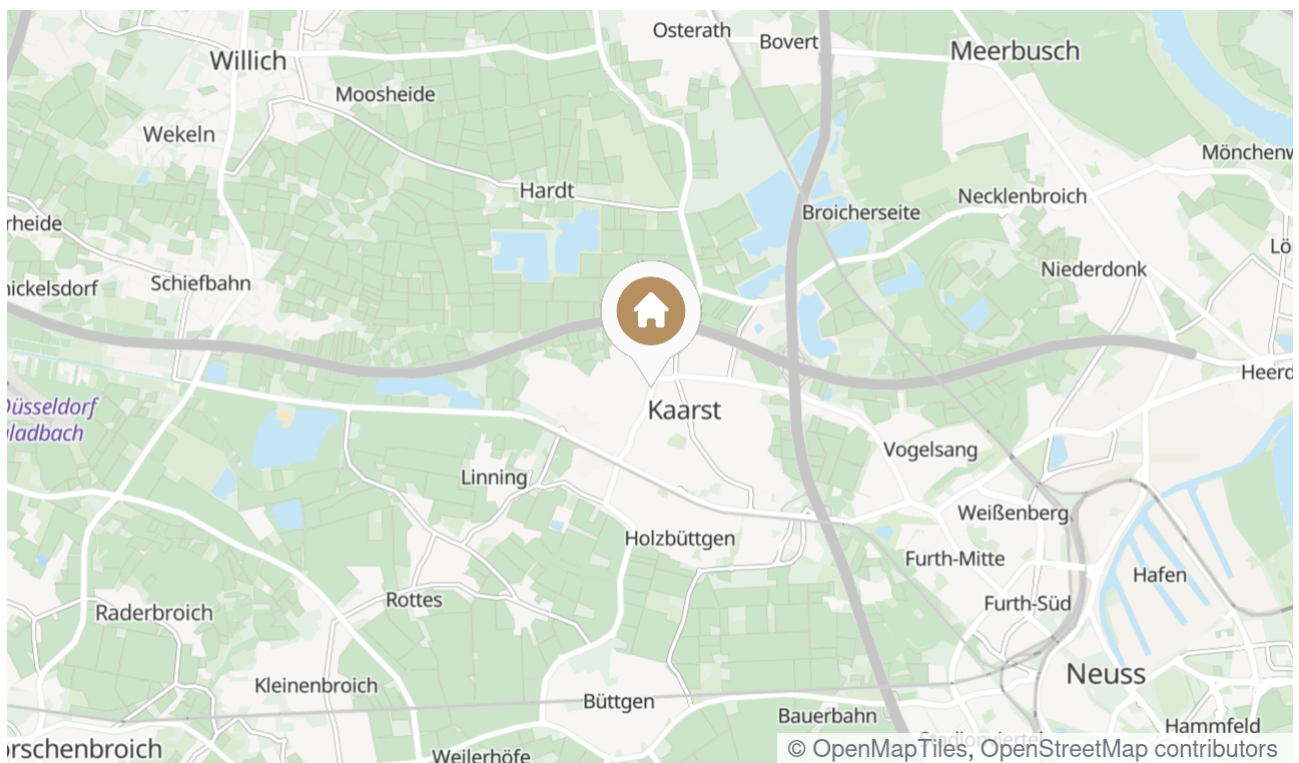
Ausstattung

- Baujahr / Gebäude: 1970, gepflegtes 8-Familienhaus - Wohnfläche: ca. 84 m², durchdacht geschnitten und ideal für Paare oder Familien. - Zimmeranzahl: 4 Zimmer, lichtdurchflutet und großzügig geschnitten. - Wohn- und Essbereich: Großzügiger, offener Bereich, der sich hervorragend für gemeinsames Wohnen, Essen und Entspannen eignet. - Küche: Praktisch angrenzend an den Essbereich, ermöglicht kurze Wege beim Kochen und Servieren. - Balkon: Sonniger Westbalkon, ideal für gemütliche Stunden am Nachmittag oder Abend. - Privater Bereich: Durch eine Zwischentür vom Wohnbereich abgetrennt, bietet Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. - Weitere Zimmer: Drei zusätzliche Räume, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum. - Sanitäre Einrichtungen: Tageslichtbad mit Badewanne für entspannte Momente sowie ein separates WC für Gästekomfort. - Heizung: Gaszentralheizung aus 1993 - Parkmöglichkeiten: Eine Garage ist im Kaufpreis enthalten. - Keller: Separates Kellerabteil für zusätzliche Staumöglichkeiten - Hausgeld: 380 € monatlich, inklusive Rücklagen für Instandhaltung und Nebenkosten.

Lage & Umgebung

41564 Kaarst

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im Zentrum von Kaarst. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Ärzte, Cafés, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld und sorgen für eine hervorragende Nahversorgung. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe, der nächste S-Bahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt und gewährleistet eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere nach Düsseldorf. Für Erholung und Freizeit stehen der nahegelegene Kaarster See sowie der Kaarster Stadtpark zur Verfügung. Beide bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Entspannen oder sportlichen Aktivitäten und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gepflegten Nachbarschaft, einer soliden Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Kaarst selbst gilt als bevorzugter Wohnstandort im Rhein-Kreis Neuss mit guter wirtschaftlicher Struktur und einer überdurchschnittlichen Kaufkraft – ideale Voraussetzungen für komfortables und werthaltiges Wohnen.



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

2029-08-26

Endenergieverbrauch

151,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1970

Wesentlicher Energieträger

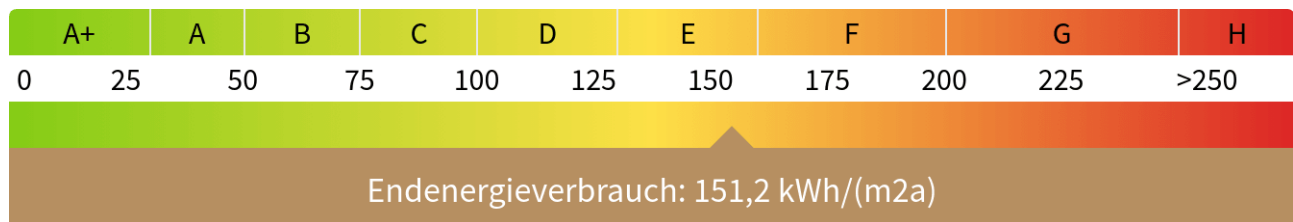
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Balkon



Eingangsbereich



Wohn Essbereich



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



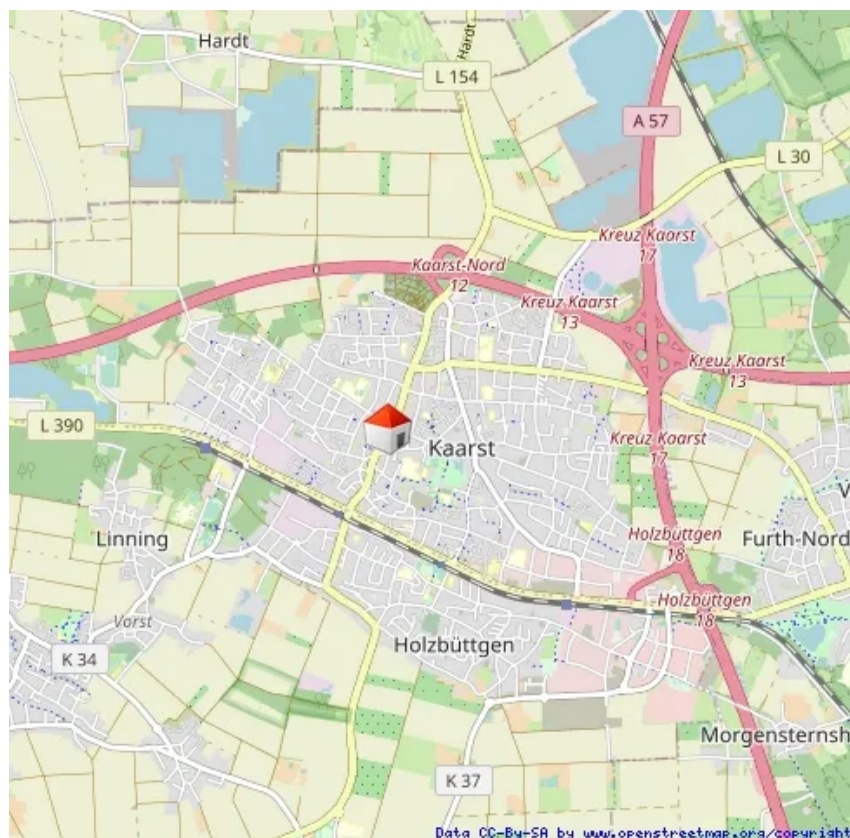
Tageslichtbad



Separates WC



Garagenhof



Lageplan

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

