

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Kaarst

Altersgerechtes Wohnen im Herzen von Kaarst



Objekt-Nr. OM-423382

Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **364.000 €**

Ansprechpartner:
Maja u. Peter Slansky

Am Dreieck 17
41564 Kaarst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,65 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	80,04 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	432 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete, gepflegte Dreizimmerwohnung mit Balkon in zentraler Lage. Offene, moderne Gestaltung mit großen Fenstern. Balkon in Südwest-Ausrichtung.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG (DG) eines seniorenfreundlichen Wohnobjekts mit 20 Eigentumswohnungen. In das 2008 fertiggestellte Objekt wurde die Fassade des ehemaligen Bauernhauses integriert, so dass eine interessante Architektur aus modernen und historischen Komponenten entstanden ist.

Im Kaufpreis enthalten sind ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum. Das Objekt verfügt über einen Aufzug, elektrische Türen in den Fluren und großzügige Grünflächen mit Sitzgelegenheiten.

Die Wohnung kann nur an einen Käufer oder eine Käuferin über 50 Jahre veräußert werden.

Ausstattung

Fußbodenheizung. Stabparkett in Wohn- und Schlafzimmern. Fliesen in Küche, Bad und Gäste-WC. Elektrische Außenrolladen an allen Fenstern. Balkon mit elektrischer Markise. Rollstuhlggeeignet (keine Schwelben, Lichtschalter weiter unten, Hartböden).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist unbefristet vermietet an ein sehr angenehmes und zuverlässiges Senioren-Ehepaar.

Das Stabparkett wurde 2023 im Zuge einer Wohnungsrenovierung ausgebessert, zeigt aber stellenweise Gebrauchsspuren. Ein Kostenvoranschlag für die komplette Erneuerung wird eingeholt und in Abzug gebracht. Ansonsten ist die Wohnung tip top in Ordnung.

Lage

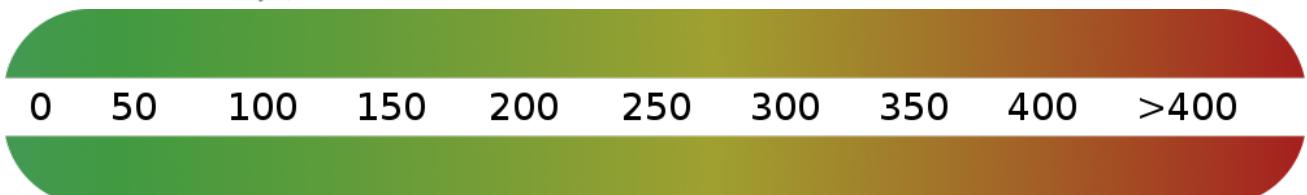
Innerstädtisch, 3 Gehminuten (nur quer über die Straße) zum Maubisplatz mit Geschäften, Cafés, Apotheke und Arztpraxen. Die Straße ist verkehrsberuhigt (30er Zone) und eine reine Wohngegend.

Infrastruktur:

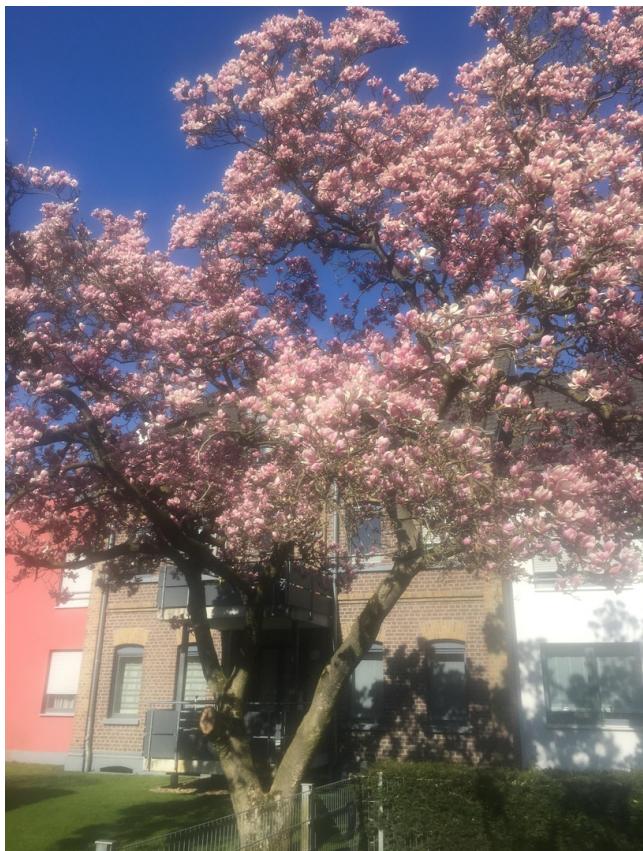
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	101,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Front mit historischem Element

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon (links)



Schlafzimmer mit Dachschräge

Exposé - Galerie



Abendstimmung auf dem Balkon

Exposé - Grundrisse

gleiche Duschen, Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden. Fußbodenheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung, Parkett in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küchen, Bädern und G-WCs.

Die Wohnungen bleiben Bewohnern, die das 55. Lebensjahr vollendet haben, oder aufgrund einer Behinderung voll erwerbsgemindert sind, vorbehalten.

Lageplan



Gesamtplan; Whg. oben rechts

Exposé - Grundrisse



3D Anmutung der Wohnung

