

Exposé

Wohnung in Kaarst

***Provisionsfrei* Helle, offene und modernisierte Wohnung in Kaarst**



Objekt-Nr. OM-425013

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Fabio Lang

41564 Kaarst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	359 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum provisionsfreien Privatverkauf steht eine hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage von Kaarst. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare und bietet eine sehr gute Anbindung an Düsseldorf.

Die Wohnung befindet sich in der 8. Etage eines Mehrfamilienhauses und ist sowohl über das Treppenhaus als auch über einen Aufzug erreichbar. Sie bietet einen unverbauten Süd-West-Blick. Die Wohnfläche beträgt ca. 66 m² inklusive anteiligem Balkon, zuzüglich eines separaten Kellerabteils. Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Zuge erfolgten die Erneuerung der Elektrik, die vollständige Modernisierung des Badezimmers sowie der Einbau einer neuen Einbauküche. Zwischen Wohnzimmer und Küche wurde ein Durchbruch geschaffen, um einen offenen, hellen und modernen Grundriss zu realisieren. Sämtliche Wände und Decken wurden von Holzverkleidungen und Reibputz befreit und mit Feinputz versehen. Zudem wurde ein durchdachtes Lichtkonzept umgesetzt. In der Abstellkammer wurde ein Waschmaschinenanschluss installiert. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer verfügen über große Fenster-Türelemente in Süd-West-Ausrichtung mit direktem Zugang zum Balkon. Dadurch sind beide Räume besonders hell und lichtdurchflutet. Das Wohnzimmer ist zusätzlich mit einer abgehängten Decke mit indirekter Deckenbeleuchtung ausgestattet, die eine moderne und angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Einbauküche wurde 2023 neu eingebaut und ist funktional sowie optisch auf den offenen Wohn- und Essbereich abgestimmt. Durch die großen Fensterfronten steht jederzeit viel Tageslicht zur Verfügung. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche mit Kopf- und Handbrause, einen Waschtisch, ein WC sowie einen Design-Badheizkörper. Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Abstellkammer sind über einen geräumigen Flur erreichbar, der ausreichend Platz für eine Garderobe, einen Schuhschrank oder eine Ankleidelösung bietet. Alternativ zum Waschmaschinenanschluss in der Abstellkammer stehen auch Waschmöglichkeiten im Keller zur Verfügung. In Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur liegt restauriertes Echtholzparkett. Küche, Badezimmer und Abstellkammer sind mit Fliesen ausgestattet. Insgesamt überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen modernen, zeitlosen Ausstattungsstandard.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 359 € und beinhaltet eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 68 €. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt gepflegt und wird durch einen zuverlässigen Hausmeisterservice betreut. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht Bestandteil des Sondereigentums, es besteht jedoch derzeit ein Mietvertrag, der nach Absprache übernommen werden kann.

Ausstattung

2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert.

Modernisierte Ausstattung:

- Durchbruch Küche/Wohnbereich
- neue moderne Fliesen in Küche, Badezimmer und Abstellkammer
- komplette Erneuerung der Elektrik (Stromleitungen, Steckdosen+Schalter, Lampenanschlüsse)
- Entfernung Reibputz und Holzverkleidungen, jetzt Feinputz
- Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung (Dusche, Waschtisch mit Aufsatzwaschtisch und Unterschrank, WC und Badheizkörper)
- neue Einbauküche inklusive Geschirrspüler, Backofen, Induktionsherd und Dunstabzugshaube (Neupreis 6.800€, Rechnungen liegen alle vor) Muss bei Verkauf übernommen werden !! Preis 4.000,00€ VHB
- indirekte Deckenbeleuchtung im Wohnbereich (LED mit Farbwechselmöglichkeiten durch Fernbedienung)
- Installation des Waschmaschinenanschlusses in der Abstellkammer

- Klicksystem Holzfliesen auf dem Balkon

- Beleuchtung+Steckdose Balkon

Bestehende Ausstattung:

-Sicherheitsriegel an der Eingangstür

-restauriertes Echtholzparkett

-Wärmeschutz-Verglasungen mit Kunststoffrahmen

-Wärmedämmung

-Heizkörper in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer

Die Wohnung kann gerne möbliert oder teilmöbliert übernommen werden. Rechnungen aller Möbel sowie Modernisierungsarbeiten liegen vor.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt Provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Besichtigungen finden nach voriger Terminabsprache statt. Aufgrund beruflicher Auslastung wird um eine erste Kontaktaufnahme per Email gebeten, ein

telefonischer Termin kann gerne schnellstmöglich vereinbart werden. Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Kaarst (PLZ 41564), einer gefragten Wohnstadt im Rhein-Kreis Neuss, die sich durch eine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Kaarst verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im westlichen Düsseldorfer Umland.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung. Auch Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich im direkten Umfeld und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Autobahnen A52, A57 und A46 sind Düsseldorf, Neuss, Köln sowie das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet schnell erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr bietet ebenfalls eine sehr gute Anbindung: Mit Bus- und Bahnverbindungen gelangen Sie in kurzer Zeit nach Düsseldorf, insbesondere in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen Düsseldorf.

Darüber hinaus überzeugt Kaarst durch zahlreiche Grünflächen, Naherholungsgebiete und eine insgesamt ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre. Spazier- und Radwege, Parks sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten sorgen für einen hohen Erholungswert und machen die Lage besonders attraktiv für Berufspendler, Singles und Paare, die stadtnah wohnen und gleichzeitig Wert auf Ruhe und Wohnkomfort legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Indirekte Beleuchtung

Exposé - Galerie



Indirekte Beleuchtung



Ansicht aus der Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich/Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

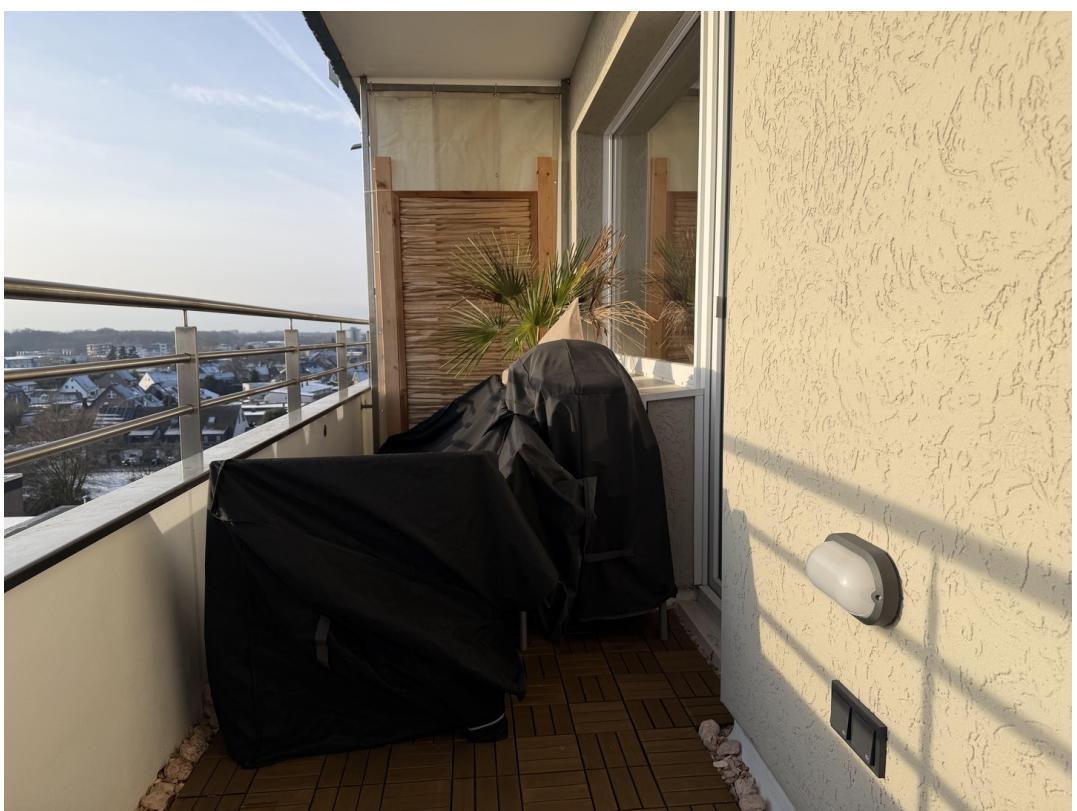


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Balkon (rechts)

Exposé - Galerie

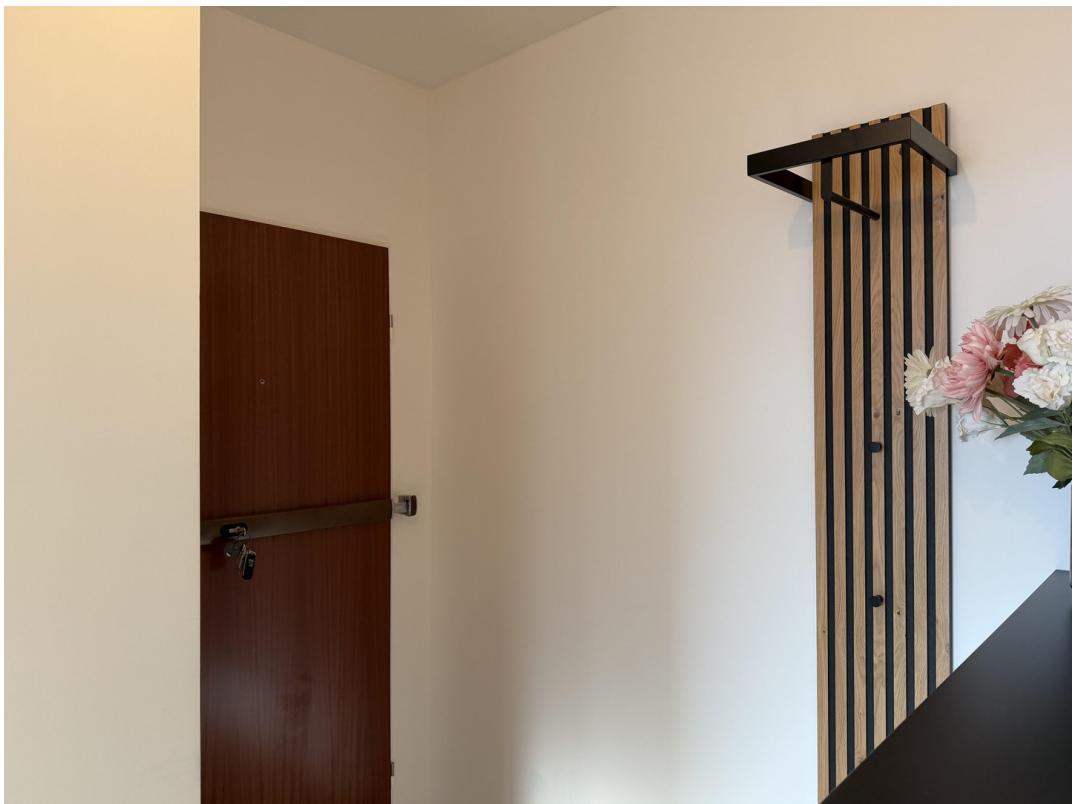


Balkon (links)



Flur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur

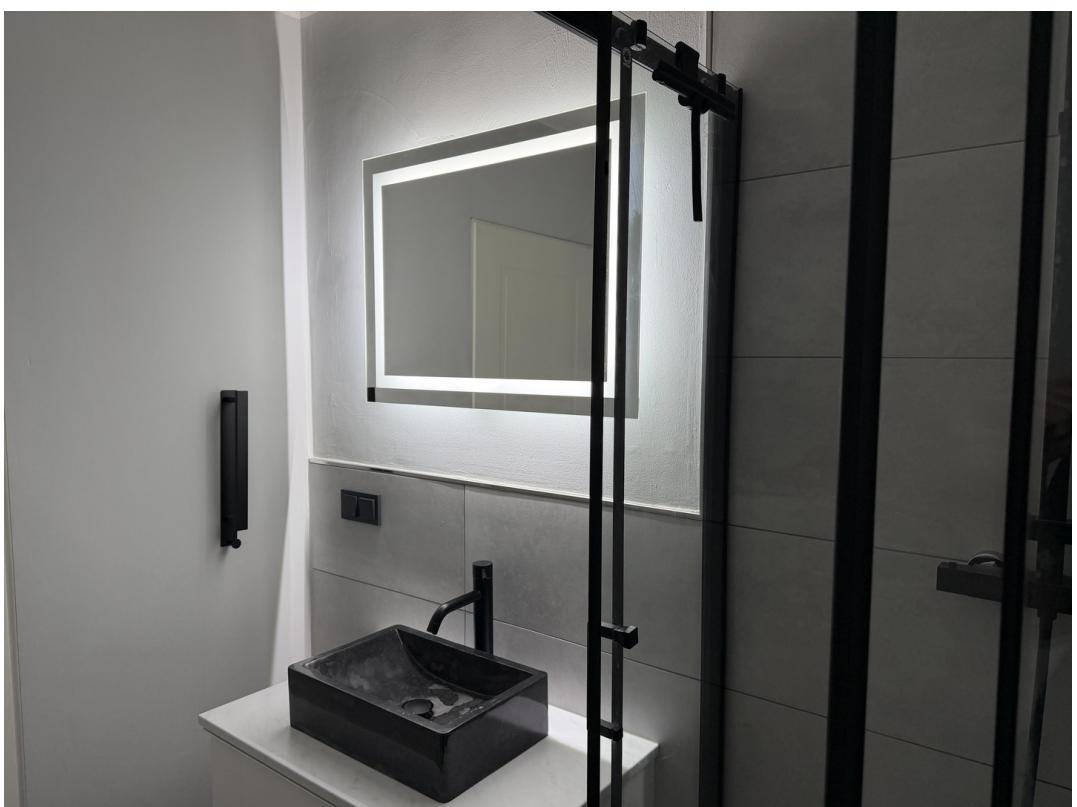


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Hauseingang



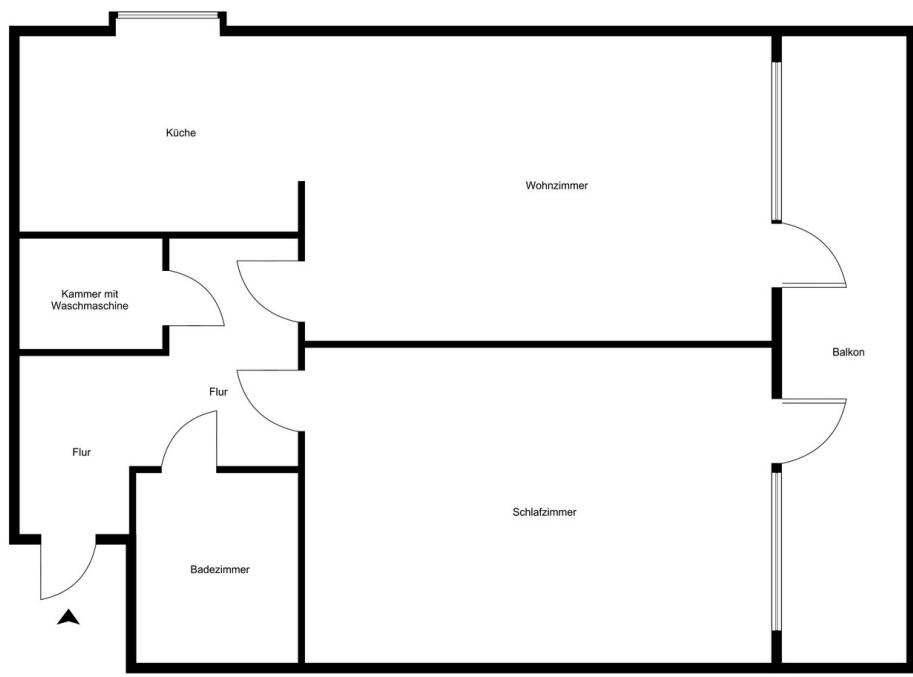
Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht (Balkone)

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Grundriss