

Exposé

Wohnung in Kaarst

Großzügige, helle 101 m² Wohnung in Kaarst (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-427894

Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

41564 Kaarst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	421 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 101 m² befindet sich in Kaarst-Büttgen und bietet ausreichend Platz für vielfältige Wohnkonzepte und Gestaltungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung wird man von einem großzügigen Eingangsbereich begrüßt, von dem alle weiteren Zimmer abgehen. Das Highlight der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich.

Die Küche wurde 2022 (Küchen Schaffrath) maßangefertigt eingebaut und wird samt aller Elektrogeräte zu einem Kaufpreis von 5.000,00 EUR (nicht im Kaufpreis enthalten) mitverkauft.

Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden im Jahr 2022 vollständig saniert und auf einen modernen Stand gebracht.

Neben dem Hauptschlafzimmer verfügt die Wohnung über zwei weitere Räume, die vielfältig, zum Beispiel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die Böden in der Küche und den Schlafzimmern wurden im 2022 neu verlegt, ebenso die Fliesen im Badezimmer und dem Gäste-WC. Sämtliche Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen ausreichend großen (ca. 10 qm) Südbalkon mit Markisen sowie eine Berechtigung zur Mitbenutzung des Gemeinschaftsgartens.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Abstellraum, einen Außenstellplatz (5.000,00 EUR, nicht im Kaufpreis enthalten) direkt vor dem Gebäude sowie einen großen Kellerraum.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Kaarst-Büttgen ist ein lebendiger und beliebter Ortsteil der Stadt Kaarst im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Die Stadt Kaarst liegt zwischen den bedeutenden Metropolen Düsseldorf und Köln sowie in unmittelbarer Nähe zu Neuss, Krefeld und Mönchengladbach, was die Lage besonders attraktiv macht.

Büttgen ist ein charmant gewachsener Stadtteil mit einem familiären, teilweise dörflichen Charakter, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte bis zu Schulen und Freizeitangeboten.

Die Ortsmitte rund um den Rathausplatz bietet eine lebendige Mischung aus Fachgeschäften, Cafés und Dienstleistungen sowie regelmäßige Wochenmärkte.

Grünflächen, Felder, Waldgebiete und Naherholungsräume sorgen für eine hohe Wohn- und Freizeitqualität im direkten Umfeld.

Büttgen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung:

Der S-Bahnhof Büttgen an der Linie S 8 (Rhein-Ruhr-Netz) verbindet den Ort direkt mit Düsseldorf, Mönchengladbach und darüber hinaus.

Zusätzlich halten mehrere Buslinien im Ort, die eine komfortable Erreichbarkeit des Umlands sicherstellen.

Die Lage nahe der Autobahn A57 (im Bereich des Kaarster Kreuzes) sowie die Nähe zur A52 ermöglichen schnelle Verbindungen in alle Richtungen sowie einen zügigen Anschluss an den Flughafen Düsseldorf in etwa 20 Minuten.

Für Familien besonders attraktiv: Kitas, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar.

Breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – vom Hallenbad und Sportzentrum über Tennisanlagen bis zu Rad- und Wanderwegen. Auch die Skihalle Neuss ist in gut 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen sowie der nahegelegene Kaarster See laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Balkon mit Markise

Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

Exposé - Galerie

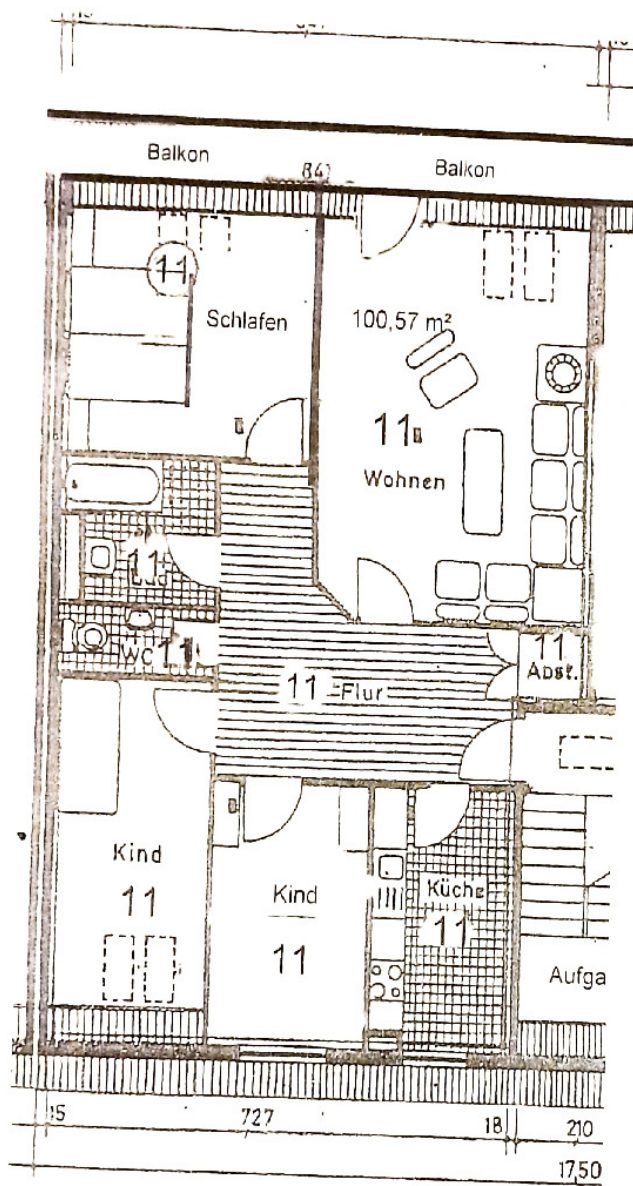


Außenansicht mit Stellplatz



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



Grundriss
2. Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 06.08.2028

Registriernummer NW-2018-002099994

1

Gebäude

Kennung	4505583_8786600_yil	Auftrags-Nr.: EAP-3929-49
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Vinhovenweg 48-50, 41564 Kaarst (Bültgen)	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1982	
Baujahr Wärmeerzeuger	1999	
Anzahl Wohnungen	15	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1509,84 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den Eigentümer Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

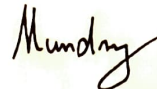
Aussteller:

 **BRUNATA
METRONA**

BRUNATA-METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

07. August 2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

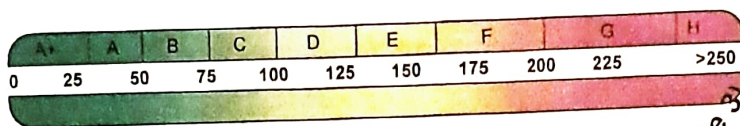
Registriernummer NW-2018-002099994

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen

kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%

Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

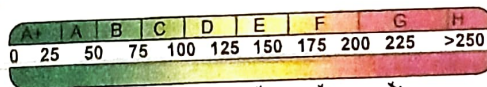
Die nach § 7 Absatz Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²K)

Gleichwerte Endenergie



- Effizienzhaus 40
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt
- Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Beauftragter erstellt wurde ein Energieverbrauchsausweis (siehe folgende Seite 3).
Datei ist diese Seite 2 für den Energiebedarfsausweis nicht befüllt.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

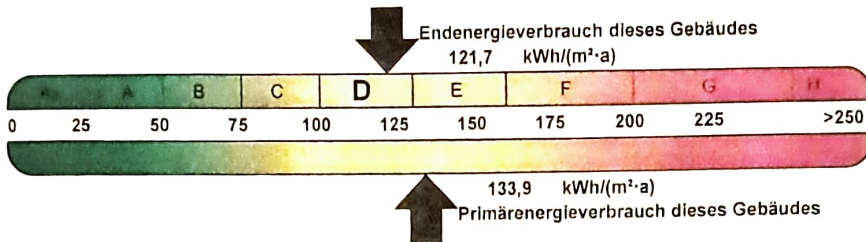
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002099994

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

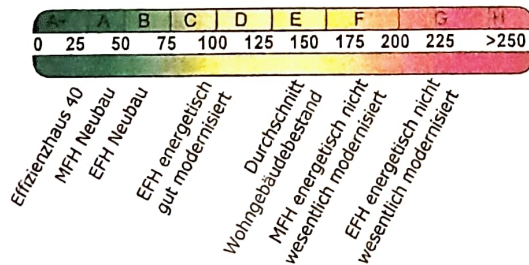
121,7 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	464.180	49.917	414.263	1,21

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).