

Exposé

Wohnung in Kaarst

Frisch renovierte 3 Zimmer Wohnung mit großer, privater Dachterrasse, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-429136

Wohnung

Verkauf: **297.000 €**

Ansprechpartner:
Mathis Hillebrand

41564 Kaarst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	104,57 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	574 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1978 überzeugt durch Großzügigkeit, Helligkeit und ein absolutes Highlight: die ca. 100 m² große Dachterrasse.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 104,57 m². Davon entfallen 79,1 m² auf die eigentliche Wohnung, während die beeindruckende Dachterrasse mit 25 % in die Wohnflächenberechnung einfließt.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie direkt von der Wohnung auf Ihre eigene Dachterrasse – ein Rückzugsort mit viel Privatsphäre und ohne Einblicke von Nachbarn. Hier genießen Sie Sonne, Weitblick und absolute Ruhe.

Ausstattung

Die Ausstattung dieser Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und zeitloser Gestaltung. Im Zuge der Renovierung wurden die Wände glatt verputzt und die Wohnräume mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. So entsteht eine helle, freundliche und zugleich warme Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer wurde vollständig saniert und präsentiert sich in einem modernen, klaren Design mit großzügiger Walk-in-Dusche, stilvollen Oberflächen und hochwertigen Armaturen. Hier trifft Funktionalität auf ästhetischen Anspruch.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und wird durch große Fensterflächen angenehm mit Tageslicht versorgt.

Ein besonderes Highlight ist die über eine innenliegende Treppe erreichbare, rund 100 m² große Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen privaten Rückzugsort mit außergewöhnlichem Freizeitwert – ideal für entspannte Stunden, gesellige Abende oder einfach zum Genießen der Sonne in absoluter Privatsphäre.

Ein zusätzlicher Mehrwert: Die Eigentümergemeinschaft hat die vollständige Erneuerung sämtlicher Dachflächen beschlossen. Die Umsetzung erfolgt im Mai. Damit erwerben Sie nicht nur eine frisch renovierte Wohnung, sondern profitieren zugleich von einer nachhaltig modernisierten Gebäudehülle, samt Wärmedämmung. Sie können sogar den künftigen Bodenbelag der Dachterrasse selbst auswählen.

Die Finanzierung erfolgt über eine Sonderumlage in Höhe von 18.595 €, die bereits im Kaufpreis berücksichtigt ist. Alternativ besteht die Möglichkeit, diesen Betrag über die WEG bequem über 15 Jahre zu finanzieren. In diesem Fall erhöht sich das monatliche Hausgeld um 146 €.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes, großzügiges Kellerabteil. Die Wohnung ist leerstehend, frisch renoviert und somit sofort bezugsfertig.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Keller, Dachterrasse

Sonstiges

Bilder sagen mehr als tausend Worte, doch nichts kann eine persönliche Besichtigung vor Ort ersetzen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Lage

Kaarst zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Rhein-Kreis Neuss und überzeugt durch seine ideale Kombination aus Stadtnähe und hoher Lebensqualität. Hier wohnen Sie angenehm zurückgezogen und dennoch hervorragend angebunden. In nur 15 Minuten erreichen Sie die Düsseldorfer Altstadt. Sogar bis nach Köln sind es nur eine halbe Stunde Fahrt.

Ebenfalls vorteilhaft: Der Kaarster Bahnhof liegt nur 3 Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés sowie Restaurants befinden sich in komfortabler Nähe. Auch Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Paare und Familien macht.

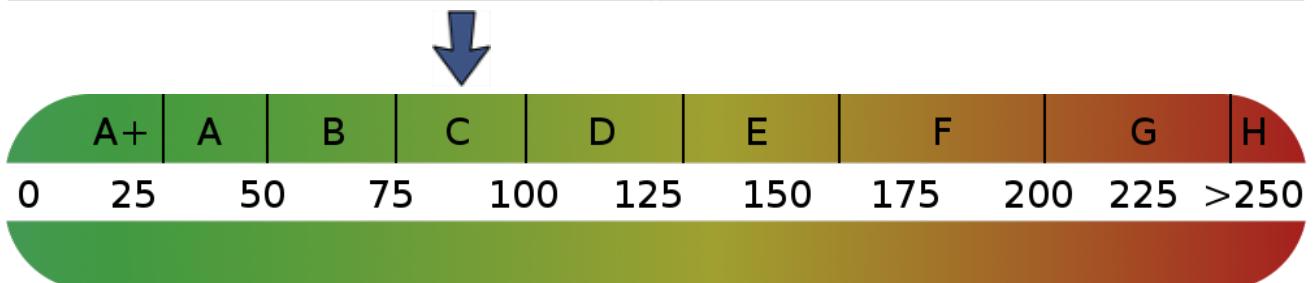
Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeitangebote unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage. Hier genießen Sie eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und entspanntem Wohnumfeld – ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Dachterrasse

Exposé - Grundrisse

