

Exposé

Wohnung in Kaarst

Kernsanierte Wohnung am Kaarster See – barrierearm, Balkon, Aufzug & Schwimmbad



Objekt-Nr. OM-437175

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:
Theresa Herbrand

Broicherdorfstr. 81
41564 Kaarst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	saniert
Etagen	10	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	62,00 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	8,00 m²	Tiefgaragenplätze	200
Energieträger	Gas	Stellplätze	30
Hausgeld mtl.	415 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Eigentumswohnung befindet sich in der 2. Etage einer gepflegten Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zum Kaarster See. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein außergewöhnlich grünes, ruhiges Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert.

Auf rund 62 m² Wohnfläche erwartet Sie ein zeitlos modernisiertes Wohnkonzept. Die Wohnung wurde 2015 umfassend kernsaniert, d.h. neue Böden, neue Türen, neue Raumaufteilung, Einbau einer Klimaanlage, neue Leitungen, neuer Balkonboden und neues Bad. 2022 wurde die Wohnung zusätzlich mit neuen, dreifach verglasten Fenstern, einer neuen Heizung und einer neuen Haustür ausgestattet. Sämtliche Oberflächen, Bäder, Technik sowie die Einbauküche wurden erneuert.

Herzstück ist das helle, offene Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum nach Süden und Westen ausgerichteten Balkon. Die großzügige Fensterfront sorgt zu jeder Tageszeit für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Raumgefühl. Weiße Türen, glatt verputzte Wände und hochwertige Bodenbeläge unterstreichen den modernen Gesamtcharakter.

Die Wohnung ist barrierearm erreichbar – sowohl über den Hauseingang als auch komfortabel per Aufzug direkt aus der Tiefgarage. Ein Parkplatz dort kann separat angemietet/erworben werden, Angebote sind immer wieder zu finden (meist über interne Aushänge). Die Parkplatzsituation vor dem Haus ist sehr gut, Parkplätze sind jederzeit verfügbar.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist das hauseigene Schwimmbad, das den Bewohnern ganzjährig zur Verfügung steht. Gepflegte Grünflächen, Hausmeister- und Gärtnerservice sorgen für ein dauerhaft hochwertiges Wohnumfeld.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Lage

Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas, Schulen sowie ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Im Rahmen des Gebäudekomplexes sind sogar zwei Hausärzte und ein Zahnarzt, sowie zwei Kindertagesstätten U3 und ein DHL Paketshop integriert. Der Kaarster See, Waldgebiete und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Düsseldorf und Köln sind durch die gute Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Die Wohnung wird provisionsfrei von privat verkauft.

Makleranfragen nicht gewünscht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Blick auf Schlafzimmer



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick aufs Schlafzimmer/Küche



Schrank im Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schwimmbad



Spielplatz

Exposé - Galerie



Grünanlage



Weiterer Spielplatz

Exposé - Galerie



Auffahrt



Seitenansicht des Gebäudes

Exposé - Grundrisse

