

Exposé

Wohnung in Kaarst

**Möblierte Kapitalanlage-Wohnung mit Balkon & Stellplatz
– frisch renoviert, ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-473384

Wohnung

Verkauf: **119.000 €**

Neusser Str. 69
41564 Kaarst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung liegt im Herzen von Kaarst und überzeugt auf 33 m² mit einem durchdachten, hochwertig ausgestatteten Wohnkonzept. Die Wohnung wurde modernisiert (u. a. neuer Boden, neue Küche, teilmodernisiertes Bad, neu tapezierte und gestrichene Wände, neue Sicherungen in der Unterverteilung, durchgeführter E-Check) und ist bereits möbliert – ideal für Käufer, die sofort vermieten möchten, ohne selbst investieren zu müssen.

Der helle Wohn-/Schlafbereich bietet Platz für Bett, Sitzecke und einen kleinen Essbereich und öffnet sich zu einem eigenen Balkon mit Blick ins Grüne. Die kompakte Küchenzeile ist mit Marmor-Optik-Rückwand, Backofen, Induktions-Kochfeld und ausreichend Stauraum ausgestattet.

Das Badezimmer wurde teilweise modernisiert: Toilette, Waschbecken mit Unterschrank sowie die Duschabtrennung wurden neu installiert, die vorhandenen Fliesen wurden beibehalten. Die Dusche verfügt über eine Duschwanne mit Glasabtrennung. Große Spiegelfläche mit Beleuchtung sorgt für ein modernes Raumgefühl. Der durchgehende Vinylboden in Eichenoptik zieht sich durch die gesamte Wohnung und sorgt für ein warmes, modernes Raumgefühl.

Zur Wohnung gehören ein eigener Balkon sowie ein PKW-Stellplatz – beides Faktoren, die die Vermietbarkeit und den Wiederverkaufswert zusätzlich stärken.

Ausstattung

- Modernisiert (2026): neuer Boden, neue Küche, teilmodernisiertes Bad
- Neu tapezierte und gestrichene Wände
- Neue Sicherungen in der Unterverteilung, E-Check durchgeführt
- Komplett möbliert – bezugsfertig für Mieter
- Teilmodernisiertes Bad (neue Toilette, Waschbecken mit Unterschrank, neue -- Duschabtrennung)
- Pflegeleichter Vinylboden durchgehend
- Eigener Balkon
- 1 PKW-Stellplatz
- Kompakte, funktionale Küchenzeile mit Einbaugeräten
- Fenster mit Ornamentglas im Bad (Sichtschutz)
- Heizkörper (Zentralheizung)

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ideal für Kapitalanleger

Diese Wohnung ist speziell für Investoren interessant, die eine sofort vermietbare, möblierte Einheit suchen:

- Kompakte Größe (33 m²) → hohe Nachfrage bei Berufspendlern, Singles und Studierenden

- Möbliert → deutlich höhere erzielbare Miete gegenüber unmöblierten Einheiten, kurze Vermietungszeiten
- Modernisiert → kaum Instandhaltungsstau, keine größeren Investitionen nötig
- Balkon & Stellplatz → zusätzliche Vermietungsargumente, die sich in der Miethöhe niederschlagen
- Geprüfte Elektrik: Neue Sicherungen und durchgeführter E-Check sorgen für zusätzliche Sicherheit und weniger Haftungsrisiko als Vermieter

Lage

Kaarst liegt zentral zwischen Düsseldorf und Mönchengladbach im Rhein-Kreis Neuss und zählt zu den fragten Wohnstandorten der Region.

Nahversorgung: Ein Supermarkt ist in rund 3 Gehminuten erreichbar, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung direkt an der Neusser Straße.

Schulen & Kindergarten: Eine Grundschule liegt nur wenige Gehminuten entfernt, eine weiterführende Schule ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Nahverkehr: Die Bushaltestelle "Kaarst Neusser Str." liegt praktisch direkt vor der Tür (ca. 1 Gehminute) und wird von mehreren Linien bedient, die u. a. Anschluss an die S-Bahnlinien S8 und S28 herstellen. Das Kaarster Zentrum ist in ca. 3 Minuten, die Neusser Innenstadt in ca. 10 Minuten erreichbar. Autofahrer profitieren zudem von der schnellen Anbindung an die Autobahn A57.

Die Nachfrage nach kompaktem, möbliertem Wohnraum ist in dieser gut angebundenen Lage konstant hoch – ein klarer Pluspunkt für Vermieter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	189,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Bad



Dusche

Exposé - Grundrisse

