

**Kaarst / Holzbüttgen**

## **Investment property: modernized ground floor maisonette apartment in a quiet, popular location**

***Property ID: 25047032B***

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,42 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 25047032B                    |
| Living Space         | ca. 132,42 m <sup>2</sup>    |
| Rooms                | 4                            |
| Bedrooms             | 3                            |
| Bathrooms            | 2                            |
| Year of construction | 1993                         |
| Type of parking      | 1 x Garage, 25000 EUR (Sale) |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 449.000 EUR                                                               |
| Type                          | Ground floor                                                              |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Rentable space                | ca. 132 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use                                              |

**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 118.22 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 14.01.2028         | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1993                           |

Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## The property



**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## The property



**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## The property



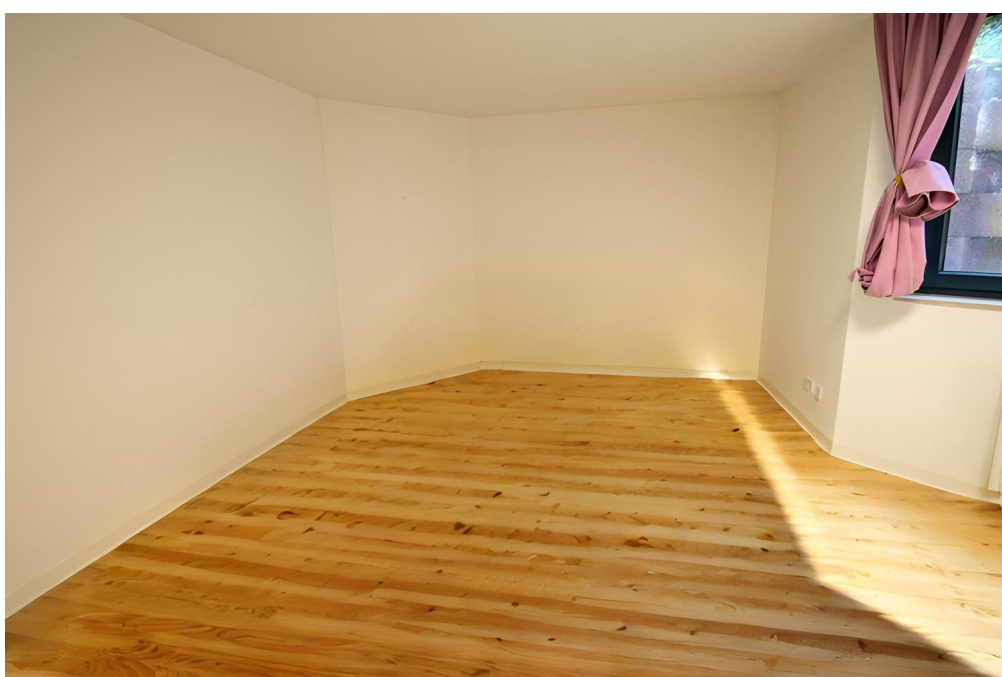
Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## The property



Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## The property



Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen

## The property



**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## A first impression

This maisonette apartment is located in a three-family house built in 1993 and offers a generous living space of approximately 132.42 m<sup>2</sup>. The property spans the ground floor and basement and comprises a total of four rooms, including two to three bedrooms and two bathrooms, one with a bathtub and one with a shower. The living space is complemented by a terrace adjoining the living/dining room and a private garden. Upon entering the apartment, you arrive in the entrance hall. The entire living area is flooded with natural light, enhanced by some floor-to-ceiling windows with double glazing. The living areas feature solid parquet flooring, which is not only visually appealing but also contributes to a comfortable atmosphere. High-quality ceramic tiles, known for their durability and aesthetics, have been used in the bathrooms. Heating and hot water are provided by a central gas heating system. Electric roller shutters offer convenient light and privacy control. The open-plan living and dining area offers ample space for individual design options. The property's central location provides easy access to shops, schools, and public transport. The well-maintained surroundings and high-quality features make this maisonette apartment an attractive offering. In summary, this maisonette apartment boasts an optimally designed floor plan and superior quality finishes, complemented by modern construction and energy-efficient heating technology. A cellar storage room is also included. A garage is available for separate purchase at €25,000.00. Please contact us for further information.

**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Details of amenities

Die ursprünglich 1993 errichtete Immobilie wurde 2021 aufwändig modernisiert. Folgende Modernisierungsmassnahmen wurde durchgeführt:

Erneuerung der Bäder

Neue Sanitärleitungen

Neue Elektroleitungen

Neue Oberböden

Erneuerung der Rolläden

Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung die über eine zentrale Gasheizung betrieben wird, sowie über nachstehende Ausstattungsmerkmale:

2-fach verglaste, zum Teil bodentiefe Fensterelemente

Oberböden aus massivem Parkett

Nasszellen mit hochwertigen Keramikfliesen

elektrische Rollläden

Terrasse und Garten zur alleinigen Nutzung

Einbauküche mit modernen Geräten

PKW-Garage zum Kauf für Euro 25.000,00

Kellerabstellraum

**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## All about the location

Die Stadt Kaarst gehört zum Rhein Kreis Neuss und gilt als eine der beliebtesten Wohnlagen, stadtnah zu Neuss und Düsseldorf.

Kaarst zeichnet sich besonders durch seine vielen Grünflächen und seine familienfreundliche Kultur aus.

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in Kaarst-Holzbüttgen in einer sehr beliebten, ruhigen Wohnlage. Der Kaarster Badensee sowie eine Vielzahl von Sportangeboten bieten Ihnen ein reichhaltiges Freizeitangebot, unter anderem das Sportforum und Radsportzentrum in Kaarst-Büttgen sowie die erste Indoor-Skiregion Deutschlands, der Alpenpark Neuss mit einer ganzjährigen Nutzung der Skihalle.

In kurzer Entfernung sind sämtliche Schulformen zu erreichen. Kaarst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen finden Sie in nur kurzer Entfernung. Über den ausgebauten öffentlichen Nahverkehr - Büttgen verfügt über einen S-Bahnanschluss - erreichen Sie z.B. die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten. Die optimale Anbindung an die Autobahnen A 52 , A 57 und A 46 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie auch den Düsseldorfer Flughafen.

**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25047032B - 41564 Kaarst / Holzbüttgen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**  
**Tel.: +49 2131 - 36 564 0**  
**E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**