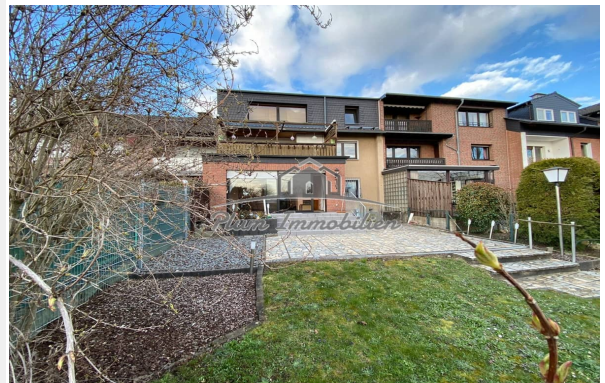




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 5059#MM2w2

## *Mehrgenerationenhaus mit viel Platz in TOP Lage von Kaarst-Holzbüttgen*

### **Eckdaten**

<b>Wohnfläche</b>	<b>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>345,0 m<sup>2</sup></b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1996</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	
<b>Seniorenrecht</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.03.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>134.16</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>23.03.2021</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Stadt Kaarst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Kaarst ist im gesamten Kreisgebiet bekannt für seine großzügigen Grünflächen und zeichnet sich insbesondere auch durch seine familienfreundlichen Angebote aus.*

*Die Immobilie befindet sich sehr zentral in der Ortschaft Kaarst - Holzbüttgen zwischen den Städten Neuss, Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach. Dieser Ort kombiniert alle Vorteile einer ländlichen Lage mit den Vorzügen einer hervorragenden städtischen Infrastruktur.*

*Holzbüttgen verfügt über mehrere gute Einkaufsmöglichkeiten, Arzthäuser, Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Den Vorster Wald, Sportplätze, Rittergut Birkhof, Spielplätze, Reiterhöfe und vieles mehr hat die Umgebung zu bieten. Oder wie wäre es mit einer morgendlichen Jogging Runde oder einem Spaziergang über die naheliegenden Felder.*

*Das Naherholungsgebiet Kaarster See nebst Badesee und Segelclub, das städtische Hallenbad sowie eine Vielzahl von Sportangeboten der SG Kaarst bieten Ihnen ein umfangreiches Freizeitangebot. Der direkt angrenzende Stadtgarten lädt zu ausgiebigen Fahrradtouren und Wanderungen ein.*

*Über die Regio-Bahnverbindung sowie diverse Schnellbusverbindungen nach Neuss und Düsseldorf erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie die umliegenden Städte in wenigen Minuten. Kaarst verfügt durch die Anbindungen an die Autobahnen A 52 und A 57 zudem über eine optimale Erreichbarkeit. Der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände sind in ca. 20 Minuten, der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 45 Minuten erreichbar.*

## Objektbeschreibung

*Ihr charmantes Zweifamilienhaus, das man 1966 in einer Randlage von Kaarst erbaute, wurde weitestgehend fortlaufend renoviert und wertsteigernd erweitert. Jedoch sind definitiv weitere Modernisierungsmaßnahmen notwendig.*

*Es eignet sich aufgrund des hohen Wohnkomforts hervorragend zum Mehrgenerationenwohnen, oder auch als Renditeobjekt.*

*Die beiden Einheiten lassen sich ebenfalls zu einem äußerst großzügigen Einfamilienhaus umbauen.*

*Zur Wahrung der Privatsphäre wurde die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss nicht fotografiert. (bewohnt durch Verkäuferin!)*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Sie betreten Ihre neue Liegenschaft über einen gepflasterten bzw. gefliesten Weg durch eine robuste Hauseingangstür. Im Eingangsbereich führen separate Eingänge in die EG- bzw. über die Treppe nach oben in die OG-Wohnung, sowie eine Treppe nach unten in das voll unterkellerte Geschoss.**

**Einheit Erdgeschoss:**

**Die Diele des Erdgeschosses empfängt Sie mit direktem Zugang zum barrierefreien und zeitlos gefliesten Bad mit bodengleicher Dusche, einem Schlafzimmer auf der linken Seite, einem weiteren Raum (früherer Essplatz) sowie der Küche. Gegenüber der Küche gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich dieser Erdgeschoss-Einheit. Dieser Raum wurde im Jahr 1989 durch einen Anbau erweitert und die helle Fensterfront bietet einen direkten Zugang über eine Schiebetürfront zum idyllischen Garten.**

**Dort erwarten Sie u.a. die Terrasse und eine schöne Rasenfläche. Zudem gibt es die Möglichkeit, über den gepflasterten Weg die Garage im rückwärtigen Teil des Gartens zu betreten.**

**Einheit Obergeschoss + Dachgeschoss:**

**Die ebenfalls helle Diele des Obergeschosses sorgt zentral für eine optimale Aufteilung dieser Etage. Sie können sowohl das Bad mit Dusche, Wanne und Fenster, zwei Zimmer als auch die Küche betreten.**

**Angrenzend an die Küche befindet sich der Zugang zu der Dachterrasse, die im Zuge mit dem Anbau 1989 errichtet wurde und die optimale Ergänzung zum Garten bildet.**

**Durch den Hausflur erreichen Sie im Dachgeschoss die zur zweiten Einheit befindlichen restlichen Räumlichkeiten. Linker Hand finden Sie ein separates Schlafzimmer, gegenüber ein kleines Badezimmer und hinten durch der sehr großzügige Wohnbereich mit großer Gaube und Kamin!**

**Einheit Kellergeschoss:**

**Der Keller teilt sich in einen großzügigen Raum, in dem u.a. noch eine Kellerbar/Kellerküche steht, zwei kleinere Räume und den Heizungskeller.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei abschließbare Wohnungen:*

*Einheit 1 im Erdgeschoss mit ca. 77qm Wohnfläche.*

*Einheit 2 im Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Fläche zusammen von rund 113qm.*

*weitere Ausstattungsmerkmale:*

- *Reihenmittelhaus in guter Lage von Kaarst-Holzbüttgen*
- *die Immobilie wurde als Zweifamilienhaus genehmigt und gebaut - eine vielseitige Nutzung ist daher problemlos möglich*
- *Einheit im Erdgeschoss mit direktem Terrassen- und Gartenzugang*
- *Einheit im Obergeschoss mit großzügiger Dachterrasse*
- *Dachgeschoss mit großer Dachgaube (1991) inkl. kleinem Duschbad*
- *Dacheindeckung ebenfalls neu (1991)*
- *Viessmann-Heizungsanlage von Ende 1996*
- *Kunststofffenster + teilweise Aluminiumfenster mit Isolierglas*
- *Gartenausrichtung Süden (Sonnenseite)*
- *Garage angrenzend an den Garten mit Zugang durch den Garten*
- *zwei Stellplätze direkt vor dem Haus möglich*
- *Dachdämmung und -eindeckung in 1991 erneuert*
- *Einbauküche inklusive*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!***

***Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.***

***Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.***

***Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.***

***Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.***

***Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.***

***Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.***

***Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:***

***[www.plumimmobilien.de](http://www.plumimmobilien.de)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



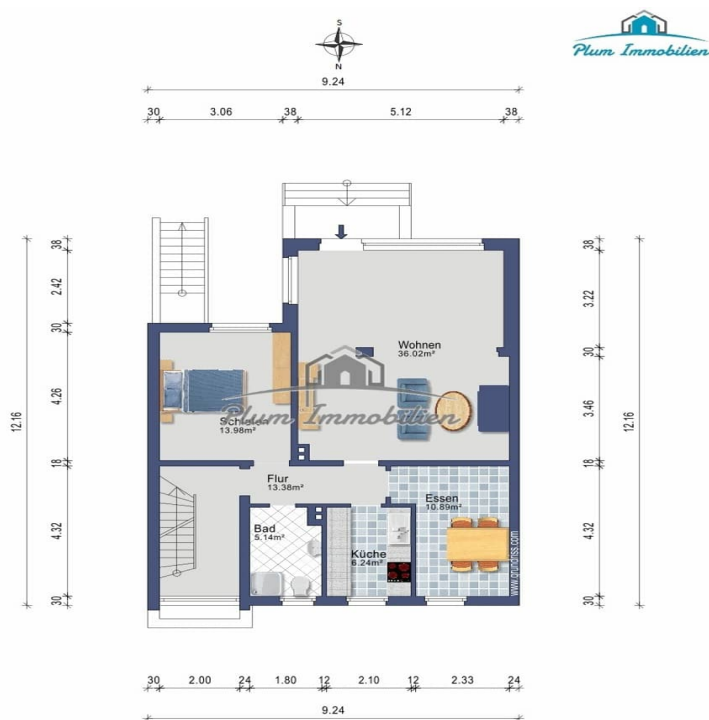
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

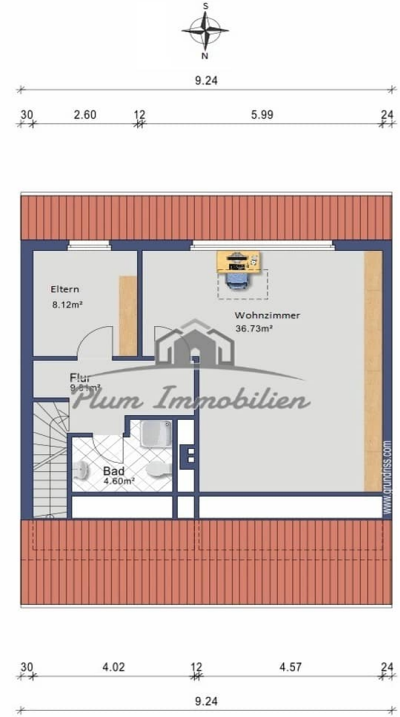
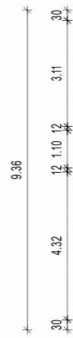
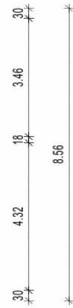




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)