





Objektnummer 5068#MM2w2

freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - zentral in Kaarst-Holzbüttgen

Eckdaten

Wohnfläche	***161,0 m²***
Grundstücksfläche	***453,0 m²***

Baujahr	***2000***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2015***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen***
Kamin	
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Carport***
Barrierefrei	
Sauna	
Swimmingpool	
Wintergarten	
Unterkellert	***Keller***
Bauweise	***Fertigteile***
Gäste-WC	
Seniorengerecht	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***18.11.2031***
Energiekennwert	***116.8 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Baujahr	***2000***
Ausstelldatum	***18.11.2021***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

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, Ärztehäuser, 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

Dieses Einfamilienhaus in TOP Lage von Kaarst-Holzbüttgen präsentiert sich nicht nur top gepflegt, sondern bietet auch gleich mehrere Nutzungsmöglichkeiten:

Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als praktisches "Mehrgenerationenhaus" - hier ist alles umsetzbar. Möglich macht dies die 2- Zimmer Einliegerwohnung mit separatem Eingang im Erdgeschoss, die aber auch problemlos wieder ins Gesamtobjekt integriert werden kann.

Bereits von außen erweckt dieses imposante Anwesen eine außergewöhnliche Anziehung und präsentiert sich mit starker Ausdruckskraft in räumlicher Gestaltung.

Damals erbaut als Fertighaus aus dem Jahre 2000 von dem deutschen Hersteller "KAMPA AG" beweist sich das hier vorliegende Einfamilienhaus als solide Immobilie. Der damalige Bauträger ist unter dem heutigen Namen "Kampa GmbH" immer noch am Markt und greift auf ca. 65 Jahre Erfahrung im Bauwesen zurück.

Großzügig und lichtdurchflutet präsentieren sich die Räume im Erdgeschoss. Das Wohnzimmer vermittelt gemeinsam mit der großzügigen Terrasse und dem Zugang zum Garten das Gefühl, willkommen zu sein. Die Küche ist mit einer funktionellen Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zweckmäßiges Gäste-WC.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer und eine Ankleide. Das Badezimmer mit direktem Zugang zum angrenzenden Balkon ist ausgestattet mit einer schönen Eckbadewanne und einer geräumigen Dusche.

Das Erdgeschoss beheimatet eine Einliegerwohnung, die mit einer Wohn-und Essküche, einem Bad und einem Schlafzimmer ausgestattet ist.

Die Einliegerwohnung ist über einen externen Zugang vom Hof aus zu betreten. Sie ist zur Zeit nicht vermietet und kann daher flexibel genutzt oder neu vermietet werden.

Im Untergeschoss findet man neben dem Keller, einen Heiz- und Waschraum wie auch ein Hobbyraum. Hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verfügt über zwei abschließbare Wohnungen:

Die Einheit 1 "Haupthaus" im Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Garten/Terrassennutzung umfasst eine Fläche von ca. 115,18m² ohne Ansatz der Terrasse.

Einheit 2 "Einliegerwohnung" bietet Ihnen im Erdgeschoss eine Wohnfläche von insgesamt 46,31m².

weitere Ausstattungsmerkmale:

- Einfamilienhaus in zentraler Lage von Kaarst-Holzbüttgen
- die Immobilie wurde als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt und gebaut - eine vielseitige Nutzung ist daher problemlos möglich

- Einheit 1 im Erdgeschoss mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- Einheit 2 im Erdgeschoss mit kleiner Terrasse/Balkon
- mögliche Mieteinnahme Einliegerwohnung ca. 400-450€ Kalt
- 2x Einbauküchen inklusive
- Keller
- neue Heizungsanlage (Gas) von 2015
- Kunststofffenster + teilweise Aluminiumfenster mit Isolierglas
- Gartenausrichtung nach Westen (Sonnenseite)
- Doppel-Carport angrenzend am Haus mit Zugang zum Garten

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





















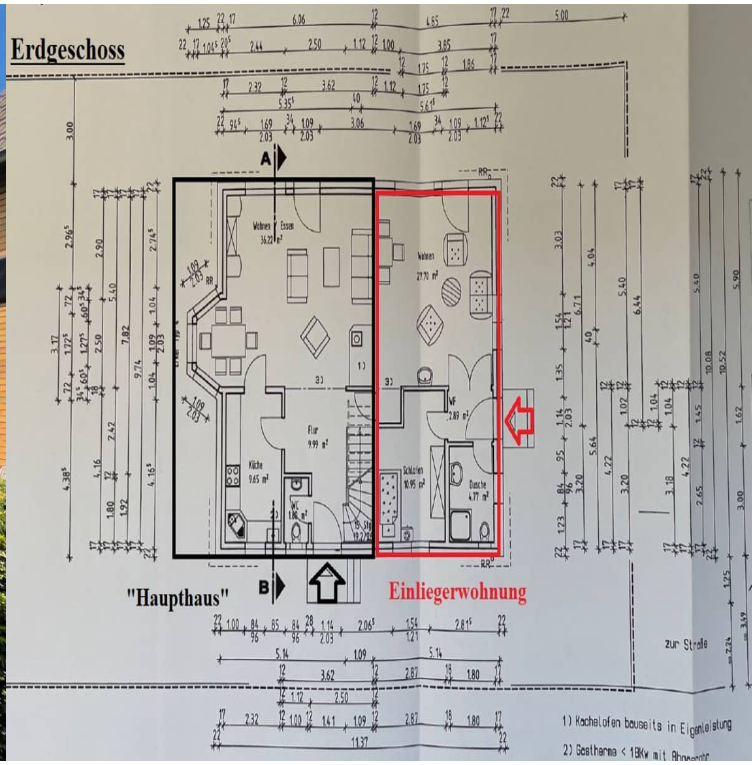


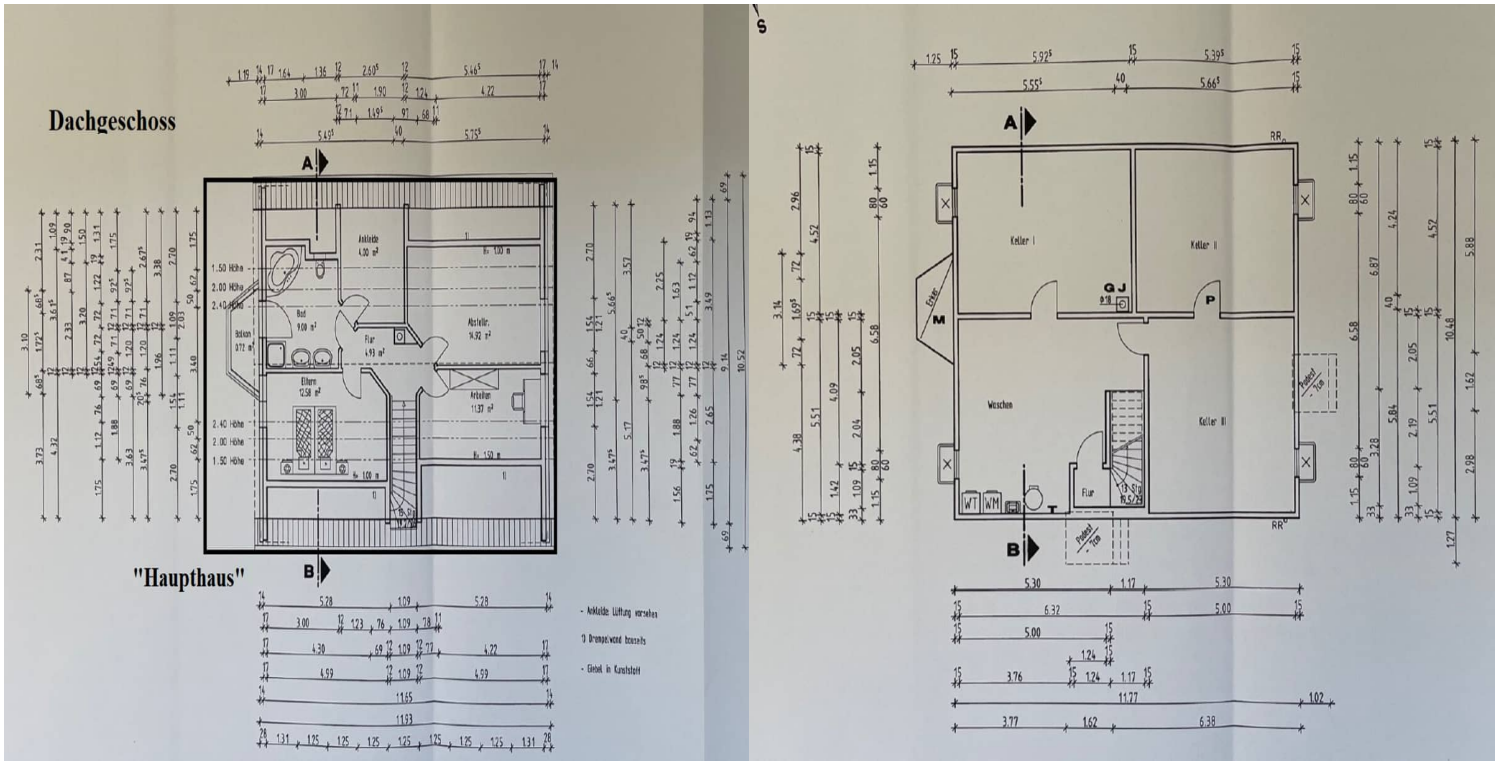









Erdgeschoss
A
B
"Haupthaus"
Einliegerwohnung
zur Straße


Dachgeschoss
"Haupthaus"
A
B
Kellerabteil
Flur
Abstellr.
Arbeitsr.
Eltern
Bad
Balkon
1.50 Höhe
2.00 Höhe
2.40 Höhe
Kellerraum I
Kellerraum II
Kellerraum III
Waschen
WT
WM
Flur
Treppe
Pellets
Erker
GJ
P
M
RR