

# Exposé

## Wohnung in Kaarst

### Sofort einziehen! Renovierte 3-Zimmerwohnung mit Terrasse



Objekt-Nr. **OM-312578**

### Wohnung

Verkauf: **297.000 €**

41564 Kaarst  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	89,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	385 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre bezugsfertige 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 2.OG eines sehr gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Parteien aus dem Jahr 1978 und erstreckt sich auf ca. 89m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Flur, einem Badezimmer mit einer Dusche und einer Badewanne, einem großen offenen Wohnbereich, einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer, das alternativ auch als Büro genutzt werden kann.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Balkon herrlichem Ausblick ins Grüne.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

Ihr großer Vorteil ist, dass die sofort bezugsfertige Wohnung bereits umfangreich renoviert wurde und Sie somit sofort vermieten oder selbst einziehen können.

Das Hausgeld beträgt 385€ monatlich.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, allerdings gibt es in der Umgebung genügend kostenfreie Parkmöglichkeiten.

## Ausstattung

Internetgeschwindigkeit: bis zu 1.000 Mbit/s möglich

Hausverwaltung: Ja

Hausmeisterservice: Ja

Treppenhausreinigung: Ja, durch Dienstleister

Hausgeld: 385€ / Monat

Hausgeld umlagefähig: 215€ / Monat

Hausgeld nicht umlagefähig: 66€ / Monat

Anteil Rücklagenzuführung: ca. 104 € / Monat

Bezugsfrei ab: sofort

Keine Käuferprovision / Provisionsfrei

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

## Lage

Verkehrsanbindung: Die Robert-Koch-Straße ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist die A57, die in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Diese Autobahn bietet eine direkte Verbindung zu den Städten Köln und Duisburg. Der Bahnhof Kaarst, der sowohl Regional- als auch S-Bahn-Verbindungen bietet, ist nur wenige Kilometer entfernt und mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Dadurch sind sowohl die Innenstadt von Düsseldorf als auch das Umland bequem erreichbar.

Infrastruktur: In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und andere Einzelhandelsgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Für größere Einkäufe ist das nahegelegene Einkaufszentrum in Kaarst-Büttgen eine gute Adresse. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität für Familien.

Freizeitmöglichkeiten: Die Umgebung bietet verschiedene Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe befindet sich das Kaarster Seegebiet, das zum Entspannen, Spazierengehen oder für Wassersportaktivitäten einlädt. Auch Grünflächen und Parks sind in der Umgebung vorhanden, ideal für Erholung und Outdoor-Aktivitäten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

