

Exposé

Wohnung in Kaarst

Provisionsfreie, bezugsfertige 3-Zimmerwohnung mit Balkon!



Objekt-Nr. OM-314267

Wohnung

Verkauf: **284.000 €**

Robert-Koch-Str. 35
41564 Kaarst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Hausgeld mtl.	385 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	89,26 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	7,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

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. 89m² 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 renoviert wurde und Sie somit sofort vermieten oder selbst einziehen können.

Das Hausgeld beträgt 385€ monatlich.

Ausstattung

Internetgeschwindigkeit: bis zu 1.000 Mbit/s möglich

Professionelle Hausverwaltung

Inkl. Hausmeisterservice in Nebenkosten

Treppenhausreinigung wird bereits durchgeführt

Hausgeld: 385€ / Monat

Hausgeld umlagefähig: 215€ / Monat

Hausgeld nicht umlagefähig + Rücklagen: 170€ / Monat

Ausreichende Rücklagen vorhanden

Bezugsfrei ab: sofort

Keine Käuferprovision / Provisionsfrei

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Zusammenfassung: Die Wohnung in Kaarst überzeugt durch ihre ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage. Die Mischung aus Wohnqualität, guter Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsadern und die Nähe zu Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich 1

Exposé - Galerie



Wohnbereich 3



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Terrasse/Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Sicherungskasten



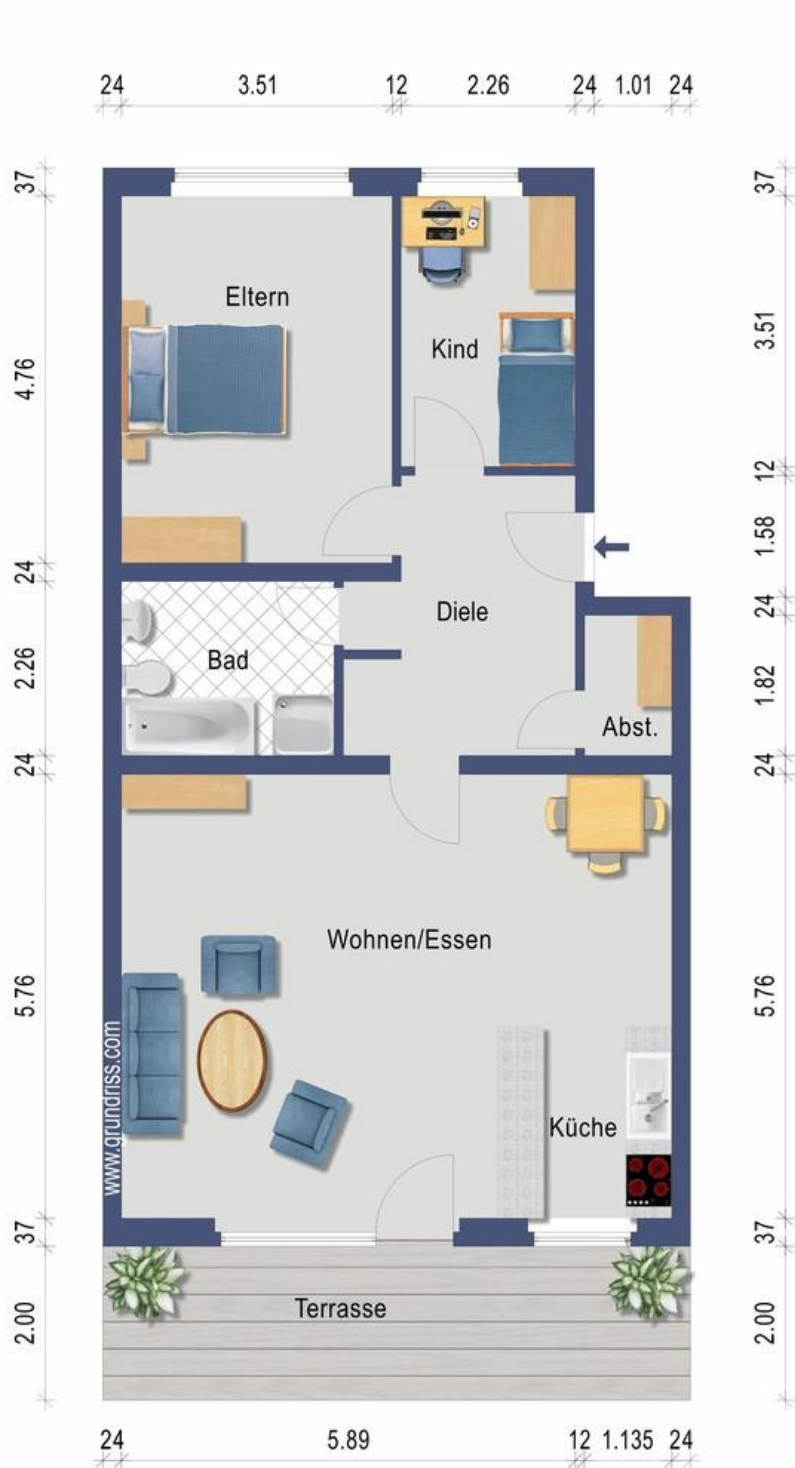
Abstellkammer

Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss