

# Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in unmittelbarer Nähe zum Kaarster Zentrum inkl. TG-Platz



41564 Kaarst

Vermietbare Fläche: 48,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 149.000,00 EUR  
Scout-ID: 149533440  
Objekt-Nr.: Ka5

Objektart:	Eigentumswohnung
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	150,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr:	1982
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1982
Qualität der Ausstattung:	Normal
Anzahl der Parkflächen:	1



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

Provision für Käufer: 4,17

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 4,17 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß der Gesetzeslage vom 23.12.2020

# Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in unmittelbarer Nähe zum Kaarster Zentrum inkl. TG-Platz



41564 Kaarst

Vermietbare Fläche: 48,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 149.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese 48 qm große Wohnung mit Balkon bietet viel Platz und einen wunderschönen Blick ins Grüne. Sie liegt im 2. Obergeschoss und ist seit vielen Jahren vermietet. Zu der Wohnung wird noch ein Tiefgaragenplatz verkauft, Der Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

Die angenehm helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 2. Obergeschoß in einer Immobilie aus dem Jahre 1982, welche in massiver Bauweise in bewährter Qualität von Bast-Bau vollunterkellert errichtet wurde. Die sehr homogene Eigentümergemeinschaft hat stets dafür gesorgt, dass keinerlei Sanierungstau entstehen konnte. Die Heizungsanlage beispielsweise wurde 2002 erneuert und 2015 erfolgte ein neuer Anstrich der Fassade inklusive Balkonbrüstungen und Fensterrahmen.

## Ausstattung:

Die Wohnung mit ihren 2 Zimmern hat eine Wohnfläche von 48 m<sup>2</sup>. Das derzeit genutzte Wohnzimmer mit Esszimmer bietet kurze Wege für den Alltag mit Blick zum großen Balkon. Auf dem Balkon ist eine kleine Abstellkammer. Die kleine Diele empfängt Sie mit einem einladenden Ambiente und bietet Zugang zum großzügigen Wohn- und Esszimmer. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden und dem angrenzenden Balkon, der zum gemütlichen Verweilen und für eine schöne Atmosphäre ideal für schöne sonnige Stunden auf dem Balkon einlädt. Das gepflegte Badezimmer ist Weiß gefliest. Zu der Wohnung gehört ein Keller von circa 6 qm. Des Weiteren befindet sich ein Trockenraum im Keller.

## Lage:

Exklusive Lage im Zentrum von Kaarst direkt am Stadtpark. Die S-Bahnhaltestelle liegt nur 500 m entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem in direkter Umgebung vorhanden. Neben vielen Freizeitmöglichkeiten und Naherholungs-gebieten befinden sich in direkter Umgebung des Objektes auch Schulen und Kindergärten im Zentrum von Kaarst. Alle infrastrukturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, sind fußläufig erreichbar.

Die Stadt Kaarst liegt im Norden des Rhein-Kreises Neuss und zählt auf Grund ihrer guten Infrastruktur zu den beliebten Wohnlagen der Region Neuss/Düsseldorf. Der Autobahnanschluss A57 bietet Ihnen zudem einen schnellen Anschluss an weiterführende Autobahnen, wie A44, A46 bzw. A52. So können Sie in wenigen Minuten nahegelegene Städte, wie z.B. Düsseldorf, Neuss, Meerbusch oder Mönchengladbach problemlos erreichen.

## Sonstiges:

Diese Immobilie ist über 20 Jahre an einen Mieter vermietet.

Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



Hausansicht



## Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in unmittelbarer Nähe zum Kaarster Zentrum inkl. TG-Platz



41564 Kaarst

Vermietbare Fläche: 48,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 149.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon

## Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in unmittelbarer Nähe zum Kaarster Zentrum inkl. TG-Platz



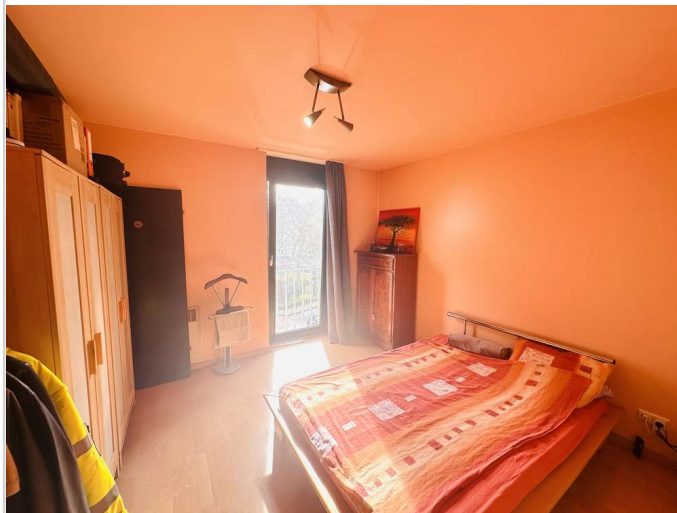
41564 Kaarst

Vermietbare Fläche: 48,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 149.000,00 EUR



Flur



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



## Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in unmittelbarer Nähe zum Kaarster Zentrum inkl. TG-Platz



41564 Kaarst

Vermietbare Fläche: 48,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 149.000,00 EUR

