



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Charmante Zweifamilien-
Doppelhaushälfte in Kaarst Ideal für
Familien oder Kapitalanleger!**

Objekt-Nr.:

20023-K240801

Haus zum Kauf

in 41564 Kaarst





Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Dachboden

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

139 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

70 m²

Grundstück (ca.)

462 m²

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl separate WCs

2

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1960

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Bad mit

Wanne, Fenster

Boden

Parkett

Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 bietet eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die ein neues Zuhause suchen, oder für Kapitalanleger, die in eine vielversprechende Immobilie investieren möchten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 139 m² verteilen sich zwei gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen, die jeweils eine ideale Raumaufteilung und viel Tageslicht bieten.

Die ca. 72 m² große Erdgeschosswohnung wird frei und kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Sie verfügt über einen direkten Zugang zum großzügigen Garten in Westlage, der Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es für entspannte Stunden im Grünen oder als



Spielparadies für die Kinder.

Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden versehen.

Die obere Wohnung ist derzeit vermietet und bietet eine solide Einnahmequelle.

Die dazugehörige Garage sorgt für zusätzlichen Komfort und bietet Platz für Ihr Fahrzeug oder kann als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden.

Beide Wohnungen sind identisch geschnitten und eignen sich auch hervorragend für eine spätere Zusammenlegung und Nutzung als Einfamilienhaus.

Im Kellergeschoss befinden sich neben verschiedenen Lagerräumen, der ehemalige Partyraum und die Waschküche.

Die Immobilie ist laufend instandgehalten worden und befindet sich in einem guten gepflegten Zustand.

Die Lage in Kaarst verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, und auch die Anbindung an die umliegenden Städte ist optimal.

Nutzen Sie die Chance, diese gut erhaltene Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause zu machen oder von einer attraktiven Rendite zu profitieren. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet!

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter verzichten wir auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen.

Sehr gerne stehen wir für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung!

Ausstattung

- 2 abgeschlossenen Wohneinheiten
- Parkett
- Rollläden im Erdgeschoss
- Bad EG saniert
- Dachboden
- Garten
- Garage

Lage & Umgebung

41564 Kaarst

Kaarst ist eine attraktive Wohnlage im Herzen Nordrhein-Westfalens, die besonders durch ihre hervorragende Infrastruktur und naturnahe Umgebung besticht. Die Stadt bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle, was sie zu einem begehrten Wohnort macht.

Kaarst verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. In der Innenstadt gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Boutiquen, Bäckereien und Wochenmärkte, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind in Kaarst zahlreich vertreten, sodass eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet ist.

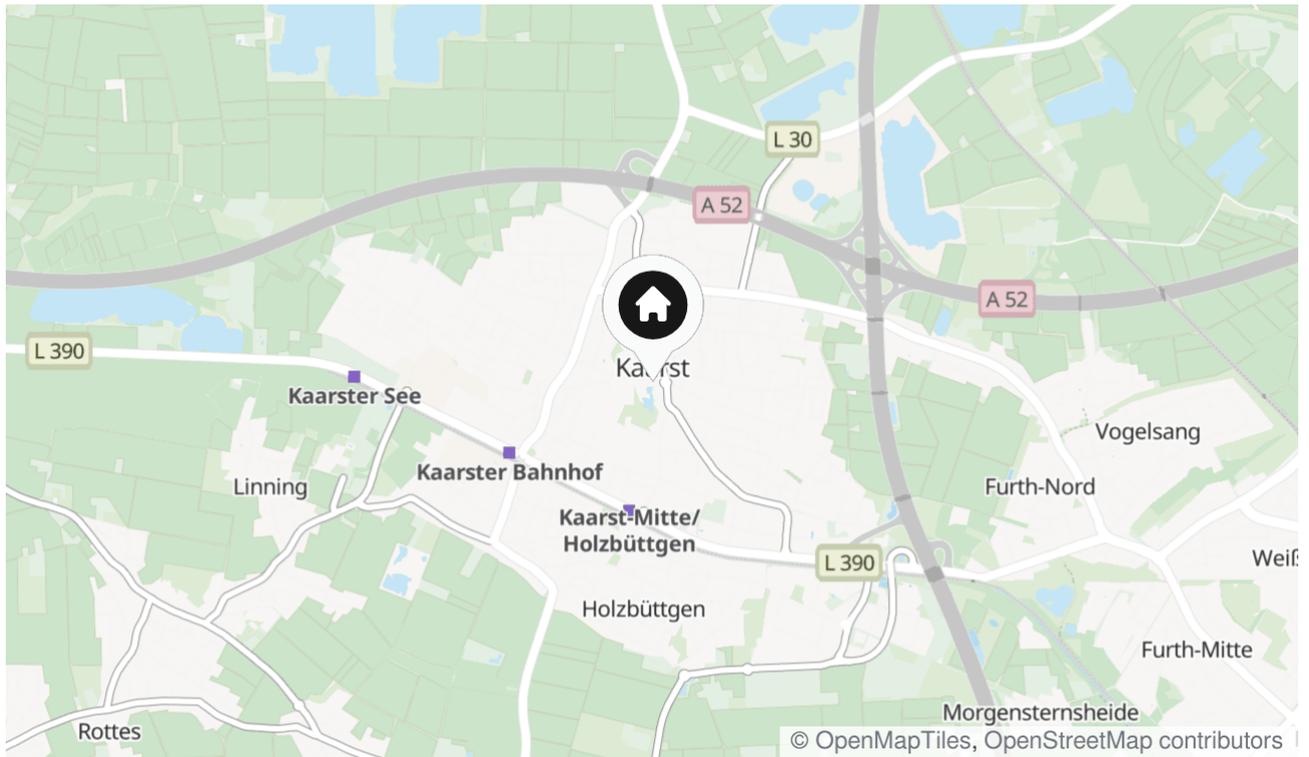
Für Familien mit Kindern bietet Kaarst eine hervorragende Bildungslandschaft. Alle Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar und bieten ein breites Spektrum an pädagogischen Angeboten, die den individuellen Bedürfnissen der Schüler gerecht werden.

Sportbegeisterte kommen in Kaarst voll auf ihre Kosten. Die Stadt verfügt über zahlreiche Sportvereine und -einrichtungen, darunter Fußballplätze, Tennisanlagen, Reitställe und Fitnessstudios. Besonders erwähnenswert ist das weitläufige Wald- und Seenareal rund um den Kaarster See, das sich ideal für Jogging, Radfahren oder Spaziergänge eignet. Im Sommer lädt der See zudem zum Schwimmen und Entspannen ein.

Kaarst ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Autobahnen A52 und A57 sind sowohl das Ruhrgebiet als auch die benachbarten Städte Düsseldorf, Neuss und Köln schnell erreichbar.

Der internationale Flughafen Düsseldorf ist nur etwa 20 Autominuten von Kaarst entfernt, was besonders für Vielreisende ein großer Vorteil ist. Auch die Düsseldorfer Innenstadt ist in weniger als 20 Minuten erreichbar, sei es mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Nähe zu einer der wirtschaftlich stärksten Metropolen Deutschlands macht Kaarst zu einem idealen Wohnort für Berufspendler, die den urbanen Puls Düsseldorfs mit dem ruhigeren Leben im Grünen verbinden möchten.

Insgesamt bietet Kaarst eine perfekte Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer optimalen Verkehrsanbindung, die sowohl für Familien, Berufspendler als auch für Ruhesuchende attraktiv ist.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



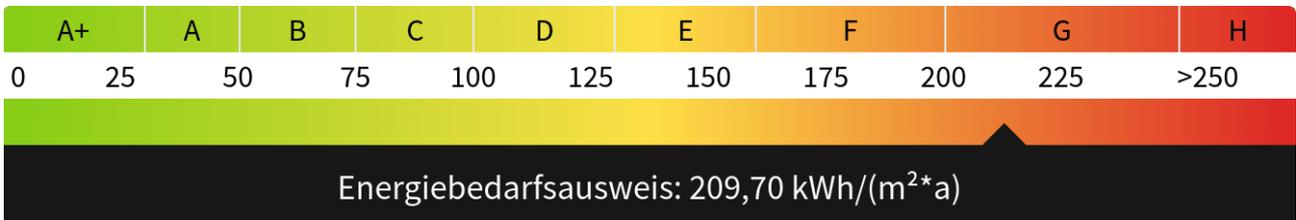
Energieausweis

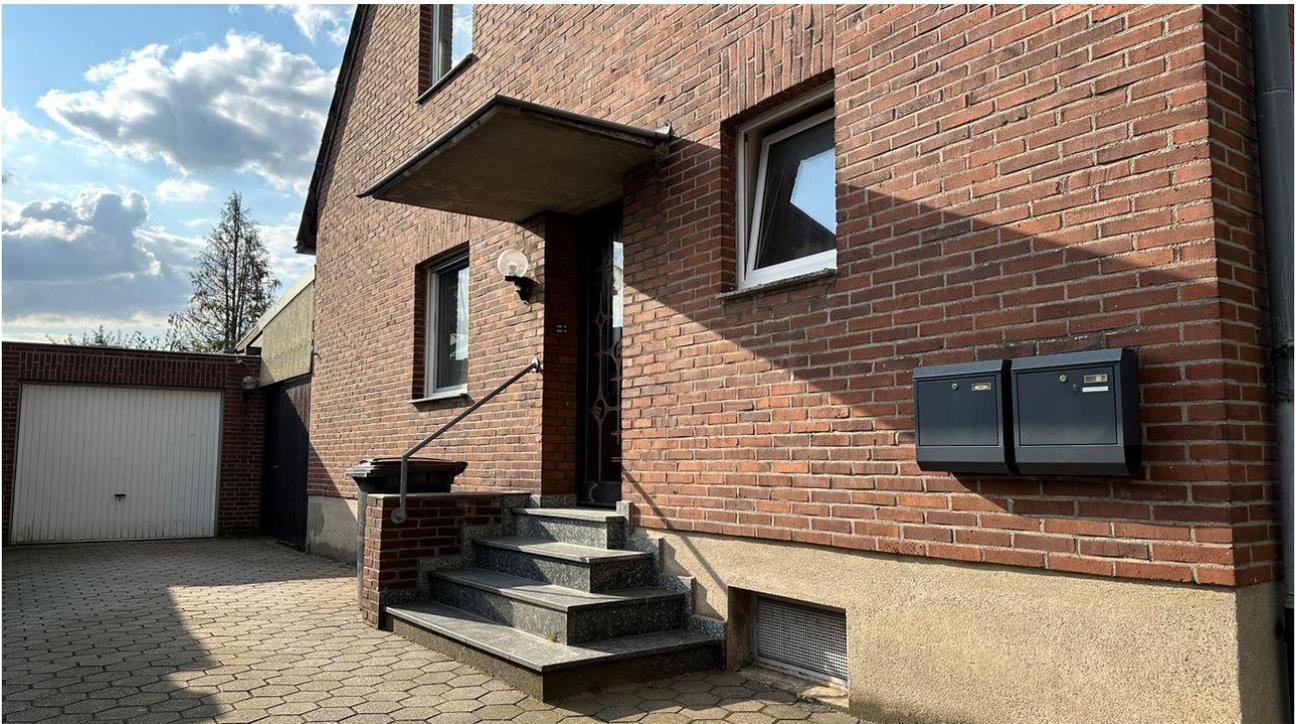
Endenergiebedarf
209,70 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
11.11.2028





Hauseingang



Frontansicht



Vorgarten



Rückansicht



Garten



Garten



Eingang und Vorgarten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Kontakt

mahlmann thiele immobilien gmbh

Kreuzbergstr. 3

40489 Düsseldorf

Telefon: 0211-4022000

E-Mail: info@mahlmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Tanja S. Thiele

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

