



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **EFH mit Einliegerwohnung und Garage im Edelsteinviertel**

**Objekt-Nr.:**

**64311-4583**

# Haus zum Kauf

in 41564 Kaarst - Kaarst





## Details

Provisionspflichtig

Kamin

Käuferprovision inkl. USt.

**2.38 %**

Wohnfläche (ca.)

**160 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstück (ca.)

**372 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Stellplätze

**2**

Baujahr

**1981**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Parkett**

## Beschreibung

Wir bieten Ihnen hier die seltene Kaufgelegenheit eines attraktiven, gepflegten Einfamilienhauses mit sep. Einliegerwohnung in bevorzugter Lage.

Das Haus wurde 1981 mit Vollunterkellerung in idealer Südausrichtung erstellt.

Die gesamtwohnfläche beträgt ca. 160 m<sup>2</sup> (ca. 108/52m<sup>2</sup>).

Geniessen Sie hier den liebevoll gestalteten Garten mit großer, teilweise überdachter Terrasse, Gewächshaus, Gartenteich und schöner Bepflanzung.

Details und Besonderheiten im Überblick

- 375 m<sup>2</sup> Südgrundstück, uneinsehbar
- Garage mit Gartenzugang + Stellplatz
- Kelleraußentreppe
- große Südterrasse
- Baukörper ca. 6,10m x 12,5 m!
- 160m<sup>2</sup> Wfl. davon ca. 52 m<sup>2</sup> Einlieger



- repräsentativer Eingangsbereich
- ca. 46m<sup>2</sup> Wohn-/Esszimmer mit Kamin
- Böden vorwiegend Parkett
- + Naturstein
- 3 Bäder + GWC
- komplett Rollläden, EG elektrisch
- Beste Infrastruktur
- + Verkehrsanbindung

Bitte beachten Sie:

der separate Einliegerbereich bietet Ihnen viele Optionen:

2 Generationenwohnen, Wohnen + Arbeiten, Vermietung, Steuer- bzw.  
Finanzierungsoptimierung, ...

Überzeugen Sie sich von diesem interessanten Angebot im Rahmen einer persönlichen  
Besichtigung - Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

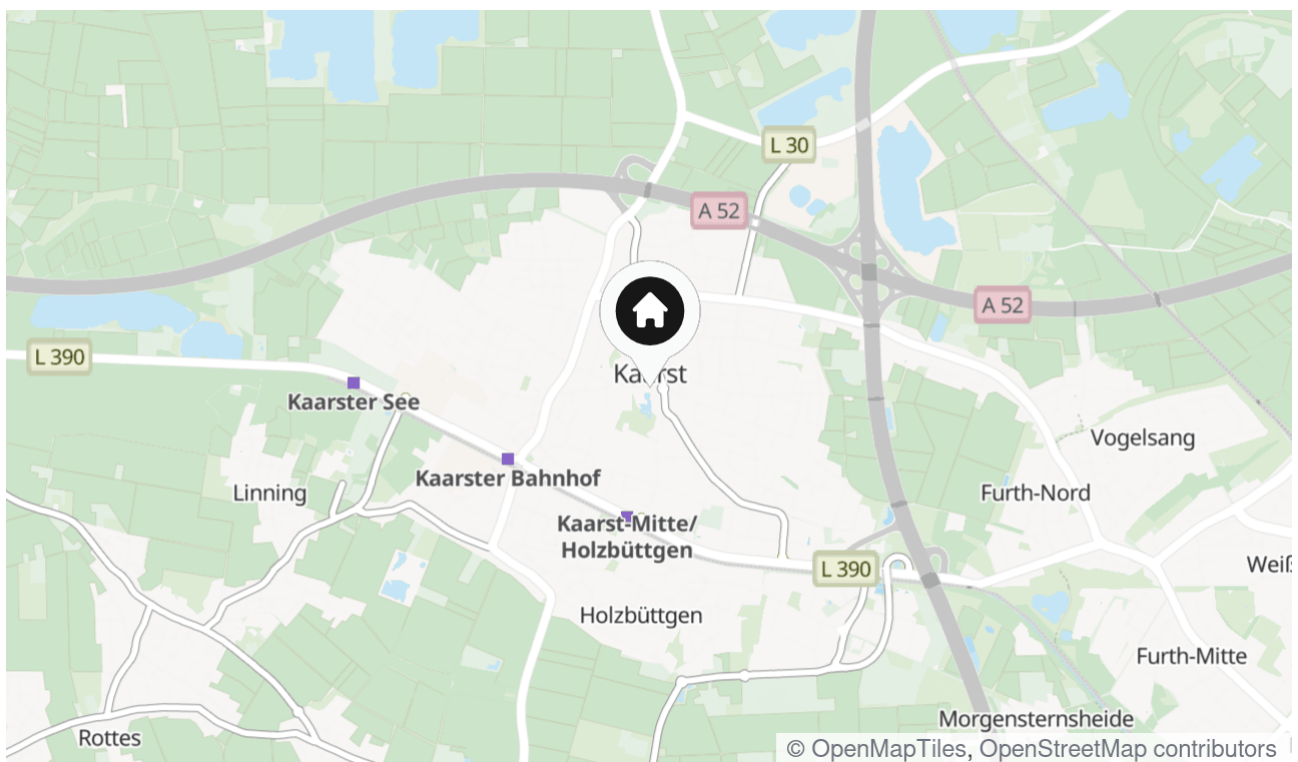
## Lage & Umgebung

41564 Kaarst - Kaarst

Holzbüttgen ist eine überaus idyllischer Stadtteil von Kaarst abseits der urbanen Hektik, aber mit allen Attributen eines Wohnstandortes mit hoher Lebensqualität.

Das sog. Edelsteinviertel gehört zu den besonders gesuchten Wohnlagen der Region - hier profitieren Sie von einer guten Infrastruktur, vielfältigen Sport- und Freizeittstätten, einem hervorragendem Bildungssystem in Kaarst mit insgesamt 12 öffentlichen Schulen, 1 Volkshochschule sowie diversen Kindergärten.

Darüber hinaus verfügt Holzbüttgen über eine erwähnenswerte Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A46/52/57 sind schnell erreicht, das öffentliche Verkehrsnetz mit 3 Buslinien (860, 861, 866) verbindet alle Ortsteile von Kaarst, der Haltepunkt der Regiobahn liegt nur 7 Fußminuten entfernt (20 Minuten bis Düsseldorf Hbf!)



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**117 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

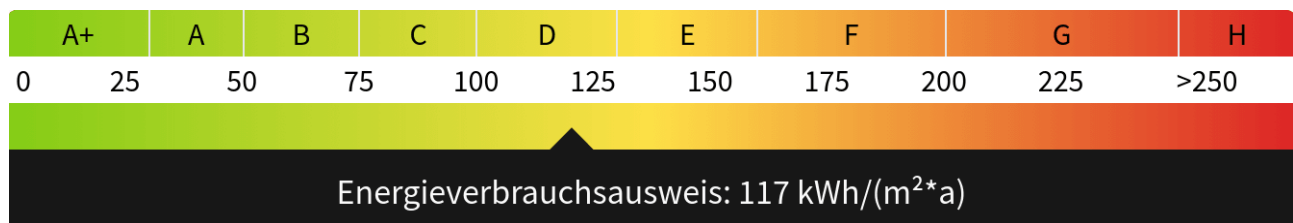
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**01.10.2034**





Titelbild



Eingang/Frontansicht



Rückansicht



Eingang/Treppenhaus





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Gartenblick



Esszimmer/Kamin



Frontansicht



Frontansicht



Arbeitszimmer



Einlieger/Balkon



Einlieger/Bad



Einlieger/Küche



Einlieger/Zimmer



Terrasse/Garten



Terrasse



Teich/Terrasse/Garten



Garten/Gewächshaus



Garten/Gewächshaus





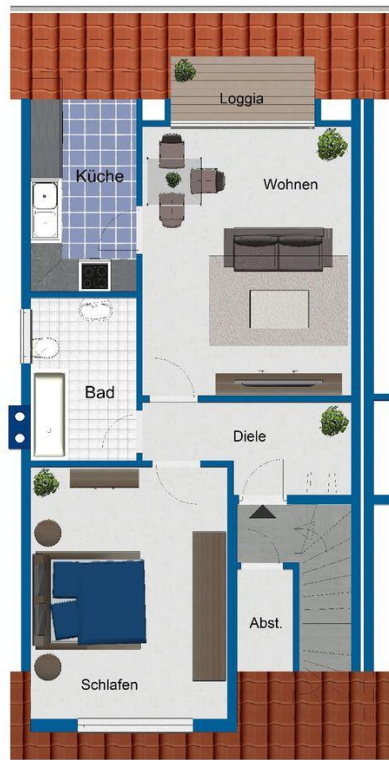
Haus Rückseite



Grundriss



Grundriss



Grundriss



Grundriss



## Kontakt

### **Lomberg Immobilien KG**

Hansaallee 98

40547 Düsseldorf

Telefon: 0211/55 8 55-0

E-Mail: [info@lomberg24.de](mailto:info@lomberg24.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Rainer Grund - Norbert Röhrlich

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

