Erstbezug nach Kernsanierung– Helle 3-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen & Garagenstellplatz

Objektbeschreibung

In zentraler und zugleich ruhiger Lage von Kaarst befindet sich diese kernsanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Singles und Paare. Gleichzeitig überzeugen die zentrale Lage, kurze Wege und eine gute Verkehrsanbindung, ideal für alle, die komfortables Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Im Eingangsbereich bietet die Diele ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal. Von hier aus gelangen Sie bequem in alle Räume der Wohnung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit großem Fenster und

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

direktem Zugang zum Balkon. Durch den angenehmen Tageslichteinfall entsteht eine helle und freundliche Atmosphäre. Der hochwertige Vinylboden in warmem Farbton unterstreicht den wohnlichen Charakter und schafft eine behagliche Wohlfühloase.

Im hinteren Bereich befindet sich das Schlafzimmer, ebenfalls mit großem Fenster und direktem Zugang zum zweiten Balkon. Das angrenzende dritte Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Ankleidezimmer, Gästezimmer oder komfortables Homeoffice.

Das stilvoll und zeitlos gestaltete Duschbadezimmer verfügt über ein Fenster und sorgt damit für angenehmes Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Auch die Küche bietet ausreichend Raum für eine individuell geplante Küchenzeile und Arbeitsfläche.

Zur Wohnung gehören außerdem ein privater Kellerraum, der für weiteren Stauraum sorgt. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im hinteren Bereich des Grundstücks, die einen sicheren und komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf eine persönliche Besichtigung mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	E 90_01
PLZ:	41564
Ort:	Kaarst
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Erdgeschoss

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	1.050,00 €
Betriebskosten:	335,00 €
Warmmiete:	1.460,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Stellplatzmiete:	75,00 €
Kaution:	3.150.000,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 73 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1963

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energiebedarf:	154.8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	09.12.2031

Lage

Kaarst liegt im linken Niederrheingebiet und grenzt mitunter an die Städte Meerbusch und Neuss. Es zeichnet sich besonders durch seine Vielfältigkeit aus, und das nicht nur in Sachen Freizeitgestaltung. Auch überzeugt die Stadt durch ihre ideale Verkehrsanbindung und die große Auswahl an Bildungsstätten jeder Schulform.
Ob nun sportlich oder kulturell interessiert, in Kaarst stehen eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten aus beiden Sektoren zur Auswahl. Einige Fitnessstudios sowie eine Kampfsportschule und eine Vielzahl von Sporthallen und Sportplätzen laden zu ausgelassenem Kraft- und Ausdauertraining ein. Besonders an warmen Tagen lohnt sich ein Besuch auf dem Minigolfplatz, dem öffentlichen Grillplatz oder in dem öffentlichen Freibad am Kaarster See, der zudem auch zu einem entspannten Spaziergang einlädt.
Auch die Sehenswürdigkeiten Kaarsts sind einen Besuch wert. Der historische Bauernhof Tuppenhof aus dem 17. Jahrhundert fungiert als Museum, in dem das alte Leben und die alten Gebräuche bestaunt werden können. Auch die steinerne Windmühle Braunsmühle aus dem 18. Jahrhundert kann besichtigt werden. Durch die vollständige Restaurierung in den Jahren 2002 bis 2005 hat die Mühle heute sogar wieder ein funktionsfähiges Windrad mit Mahlwerk.
In der ganzen Stadt sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter zum Beispiel einige Supermärkte, zwei Bioläden und Apotheken, zu finden. Doch ein besonderes Highlight stellt das Rathaus Arkaden Kaarst dar. In diesem kleinen Einkaufszentrum sind die verschiedensten Geschäfte vorzufinden. Von Modegeschäften über Supermärkte und Drogerien bis hin zu Restaurants und Bistros bleibt hier kein Wunsch offen.
Bildung wird in Kaarst groß geschrieben. Dort findet sich eine Volkshochschule sowie 14 öffentliche Schulen, darunter einige Grundschulen, eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule, zwei Gymnasien und zwei Förderschulen.
Besonders attraktiv macht diese Stadt aber auch die optimale Verkehrsanbindung. An dem

Autobahnkreuz Kaarst kreuzen sich die Autobahnen A52 und A57, durch die man umliegenden Städte, wie zum Beispiel Düsseldorf oder Neuss, erreicht. Der Düsseldorfer Flughafen ist bequem mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind in einer Vielzahl vertreten. Zwei S-Bahnen, zwei Schnellbuslinien und einige regionale Buslinien garantieren eine ideale Anbindung.

Ausstattung

- Erstbezug nach Kernsanierung

- 3 Zimmer

- Erdgeschoss

- Ca. 74 m² Wohnfläche

- Großzügige & überdachte Balkone

- Modernes Duschbadezimmer mit Tageslichtfenster sowie Handtuchheizung

- Ruhiges Schlafzimmer sowie separates Arbeits- oder Gästezimmer

- Separate Küche

- Gegensprechanlage

- Rollläden

- Eigenes Kelelrabteil

- Garage im Mietpreis enthalten

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com