



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Sofort frei

360°

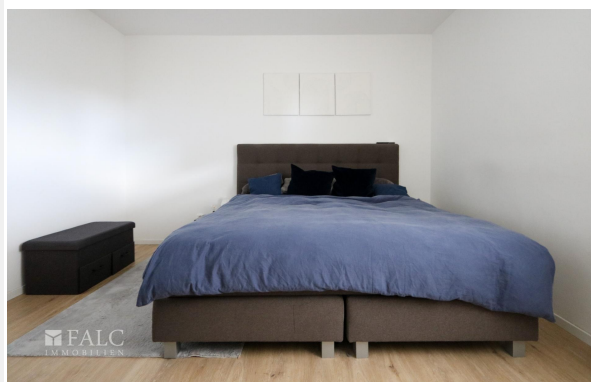
Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

FALC  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN

Objektnummer FALC-NOM-75037

*Wohnen mit Ausblick!*

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**145.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>57,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>57,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>68,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>62,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.12.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>103.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>14.12.2017</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Kaarst ist eine Stadt mit ca. 44.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt linksrheinisch im Rhein-Kreis-Neuss. Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Städten ist der Standort und Wohnort Kaarst sehr beliebt und nachgefragt.***

***Über die Autobahnen A52/A57 ist Kaarst nach Neuss, Düsseldorf, Köln, Krefeld und Mönchengladbach sehr gut angebunden. Mit der Bahn (S-Bahn) sind die Städte Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach ebenfalls gut und schnell erreichbar.***

***In der näheren Umgebung befinden sich Kindergärten ca. 400 m, eine Grundschule in ca. 900m und ein Gymnasium in ca. 200m Entfernung. Aldi, DM, Edeka und Lidl für die Einkäufe des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 500 m - 1.500 m vorhanden.***

***Zahlreiche Sportvereine sind in der Nachbarschaft sowohl zu Fuß, als auch mit dem Fahrrad sehr gut angebunden. Der in direkter Nachbarschaft liegende Kaarster See bietet vielfältige Möglichkeiten zum sportlichen Ausgleich oder zur Entspannung.***

***Darüber hinaus gibt es im Kreis Neuss ein kilometerlanges Netz von hervorragend ausgebauten und beschilderten Fahrrad- und Wanderwegen und damit vielfältige Möglichkeiten für freizeitliche Aktivitäten.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

### *Wohnen mit Ausblick!*

*Diese sehr schöne ca. 57 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und befindet sich auf der fünften Etage einer gepflegten Wohnanlage.*

*Vom Treppenhaus geht es über einen "Laubengang" direkt zur Wohnungstür. Von der Eingangsdiele gelangt man in die Küche und das sehr geräumige Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu dem ca. 4 m<sup>2</sup> großen, nach Westen ausgerichteten Balkon. Vom Wohn-/Esszimmer gelangt man über die Diele in das Bad, das Schlafzimmer und in die Küche. Die dort befindliche Einbauküche ist nicht Bestandteil des Kaufangebotes. Sie kann aber nach Abstimmung mit dem Verkäufer zusätzlich erworben werden.*

*Die Wohnung wird komfortabel mit einer Gaszentralheizung versorgt. Die Heizungsanlage wurde 2007 erneuert.*

*Ein Kellerraum gehört ebenfalls zu der Wohnung, sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum. Der Aufzug führt bis zur 4. Etage, die 5. Etage ist über das Treppenhaus erreichbar.*

*Freie, öffentliche Parkplätze rund um das Haus, stehen in der direkten Umgebung zur Verfügung.*

*Das Hausgeld für die Wohnung einschließlich der Heizkosten beträgt EUR 404,00 im Monat, (ab dem 1.11.2025 330.- EUR), mit folgender Aufteilung: (Basis 31.12.2024)*

- umlagefähige Kosten/Monat EUR 168,67.- (inkl. Heizkosten)*
- nicht umlagefähige Kosten/Monat EUR 142,83.-*
- Rücklagen in Höhe von EUR 5.661.-/Wohnung, gesamt: EUR 175.832.-*

*Es erwartet Sie eine gemütliche Wohnung mit Ausblick ins Grüne.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Die Wohnung erfüllt alle Wünsche und Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Nachfolgend die Merkmale:**

- Wände glatt verputzt und größtenteils weiß gestrichen.
- Innentüren: Stahlzargen, weiße Türblätter.
- Fußböden: helles Klickvinyl in Holzoptik in der Diele, Wohn- und Schlafzimmer, in der Küche anthrazitfarben, im Bad Fliesenboden.
- Gas-Zentralheizung Baujahr 2007, Heizkörper mit Thermostatventilen.
- Kunststoff-Fenster doppelt verglast. (1984 WZ-Fenster, 2010 und 2022), Kunststoffrollläden.
- Duschbad: (2020/21 komplett modernisiert) Waschtisch mit Unterschrank, Hänge WC, große Regendusche mit zusätzlichem Brauseschlauch, Glastrennwand, Handtuchheizkörper, beleuchteter Wandspiegel, weiße, großformatige Wandfliesen und anthrazitfarbene Bodenfliesen.
- Decken-Einbaustrahler in Diele, Küche und Duschbad.
- Balkon mit Holzplatten belegt.
- Abstellraum von der Küche aus begehbar.
- Aufzug bis zum 4. OG
- Kellerraum.

## **Sonstiges**

**Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Besichtigen Sie die Wohnung im 360° Rundgang unter:**  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130284>

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte und Gutachter für Immobilienbewertung, TÜV Rheinland zertifiziert und geprüfter ImmoSchaden-Bewerter, Sprengnetter Akademie, bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen auch Sie kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.**

**Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro:**  
**FALC Immobilien Norbert Mohren**  
Graf-Kessel-Str. 4-8  
41515 Grevenbroich  
02181 - 7051010

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



5. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)