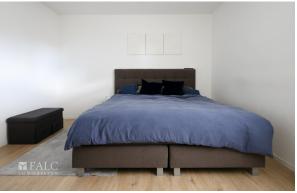
# WP WP IMMOMANAGER

# **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer FALC-NOM-75037

#### Wohnen mit Ausblick!

#### Eckdaten

Kaufpreis Provision 145.000,00 € 3,57% inkl. MwSt.

**Media-Store.net**Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 57,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche 57,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 68,0 m<sup>2</sup> Gesamtfläche 62,0 m<sup>2</sup> Anzahl Zimmer 2,0 Anzahl Schlafzimmer 1,0 Anzahl Badezimmer 1,0 Anzahl Balkone 1,0 1969 Baujahr

Zustand Modernisiert

Letzte Modernisierung 2021 Ausstattungskategorie Standard Bad Dusche Laminat **Bodenart** Zentral Heizungsart **Befeuerung** Gas Fahrstuhl Personen Unterkellert Keller

#### Energieausweis

Abstellraum

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Gültig bis 13.12.2027

Energiekennwert 103.0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Mit WarmwasserJaEnergieträgerGasEnergieeffizienzklasseD

Ausstelldatum 14.12.2017 Gebäudeart Wohngebäude

#### **Objektbeschreibung**

#### Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



**Einfacher OpenImmo Import** 

#### 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



Einfacher OpenImmo Import

#### **Objektbeschreibung**

Wohnen mit Ausblick!

Diese sehr schöne ca. 57 m² 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 m² 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.

# WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### 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



Einfacher OpenImmo Import

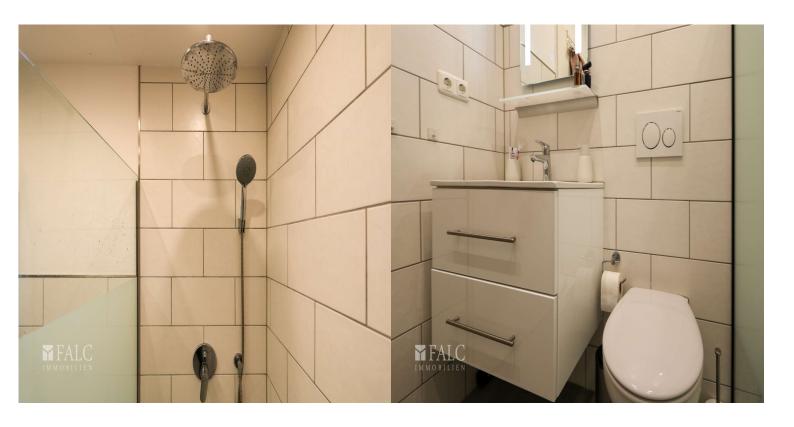


Media-Store.net

# **IMMO**MANAGER

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **IMMO**MANAGER

# **WP Immo Manager**

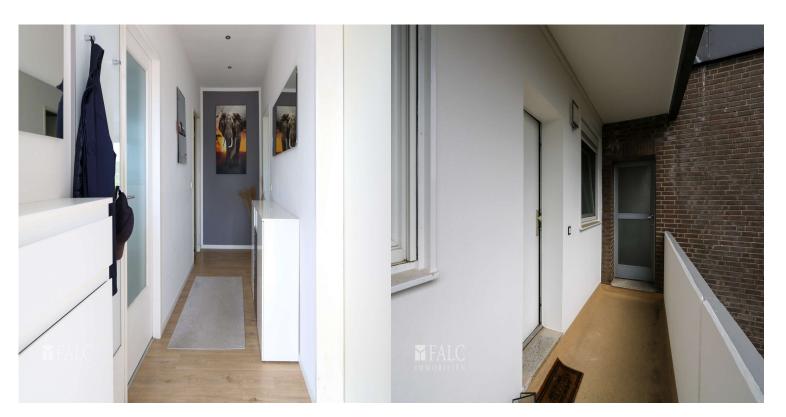
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



#### Einfacher OpenImmo Import







5. Obergeschoss



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim