

KAPITALANLAGE IN RUHIGER, GRÜNER UND ZENTRALER LAGE VON KAARST



Objektanschrift: 41564 Kaarst

Kaufpreis: **245.000,00 €**

Provision: Käufercourtage 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Das Exposé wird Ihnen
überreicht durch: Katayoun Krüsselsberg
Tel. +49(211) 547615-60

ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

Objekt Nr.:	20839
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Wohnfläche ca.:	80 m ²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl sep. WC:	1
Hausgeld:	273,71 €
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Warmwasser enthalten:	Ja
Befuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Fahrstuhl:	Kein Fahrstuhl
Balkon:	Ja
Unterkellert:	Ja
Anzahl Stellplätze:	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)
Verfügbar ab:	vermietet
Vermietet:	Ja
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provision:	Käufercourtage 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

OBJEKTBSCHREIBUNG

In unmittelbarer Nähe zum Kaarster Zentrum liegen die modernen, kleinen Mehrfamilienhäuser – eingebettet in viel Grün und ruhig gelegen in einer gepflegten Seitenstraße.

Im 1. Obergeschoss dieses ansprechenden Hauses befindet sich eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die seit dem 15.02.2016 zuverlässig vermietet ist und sich somit ideal als attraktive Kapitalanlage eignet.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Eine großflächige Glaswand sorgt für viel Tageslicht bis in den Eingangsbereich und führt in das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Dieses bietet ausreichend Raum für einen Wohn- und Essbereich sowie Zugang zum sonnigen Balkon mit Südwest-Ausrichtung.

Gegenüber dem Wohnbereich liegt die klassisch geschnittene Küche. Die vorhandene Einbauküche steht im Eigentum der Mieterin und ist nicht Bestandteil des Angebots.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer mit bodentiefen Fensterfronten bieten eine angenehme Wohnatmosphäre und runden den funktionalen Grundriss ab.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC sind zeitlos in Weiß gehalten. Das Hauptbad ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet.

Der Balkon mit Blick ins Grüne bietet zusätzlichen Wohnkomfort und erhöht nachhaltig die Vermietbarkeit der Immobilie.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, die Nähe zum Zentrum sowie den gepflegten Zustand und stellt eine solide, langfristige Investition dar.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zur Vermietung sowie einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

DIE AUSSTATTUNG

HAUS

- 9-Parteien-Haus
- Gas-Zentralheizung
- Keller

WOHNUNG

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia
- Laminatboden im Wohnzimmer und in den Schlafräumen
- Bad mit weißen Boden- und Wandfliesen
- ... weiße Sanitärausstattung
- ... Badewanne, Waschbecken und Hänge-WC
- Gäste-WC
- Loggia in Südost-Ausrichtung mit Ausblick in den grünen Innenhof

SONSTIGES

- Die Wohnung ist seit 15.02.2016 an eine langjährige Mieterin vermietet. Die jährliche Netto-Kaltniete beläuft sich seit 01.06.2024 auf Euro 8.662,80 für die Wohnung und Euro 720 für den Tiefgaragenstellplatz
- Der Tiefgaragenstellplatz kann optional für 25.000 Euro hinzu erworben werden

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis:	24.05.2028
Endenergieverbrauch:	108,5 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr Wärmeerzeuger:	1992
wesentlicher Energieträger:	Gas



Wohnzimmer



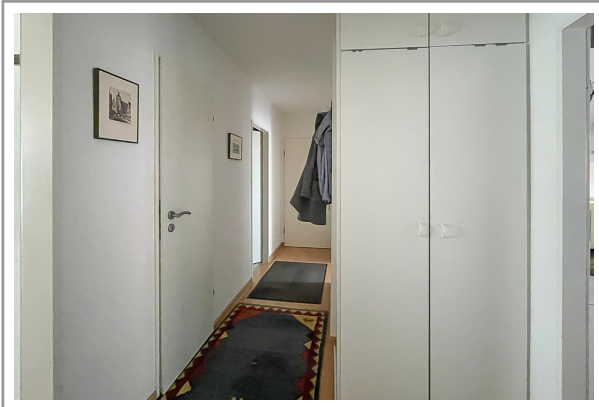
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Diele



Schlafzimmer



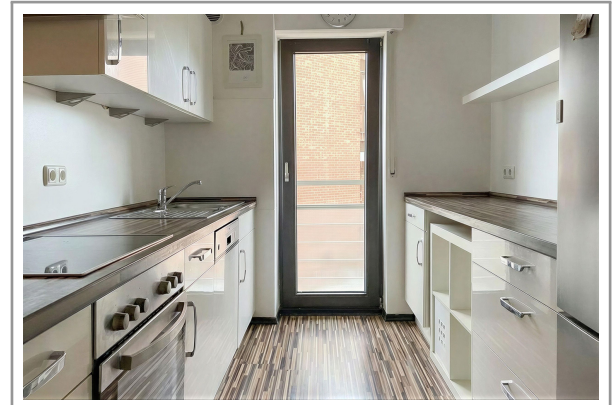
Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Balkon



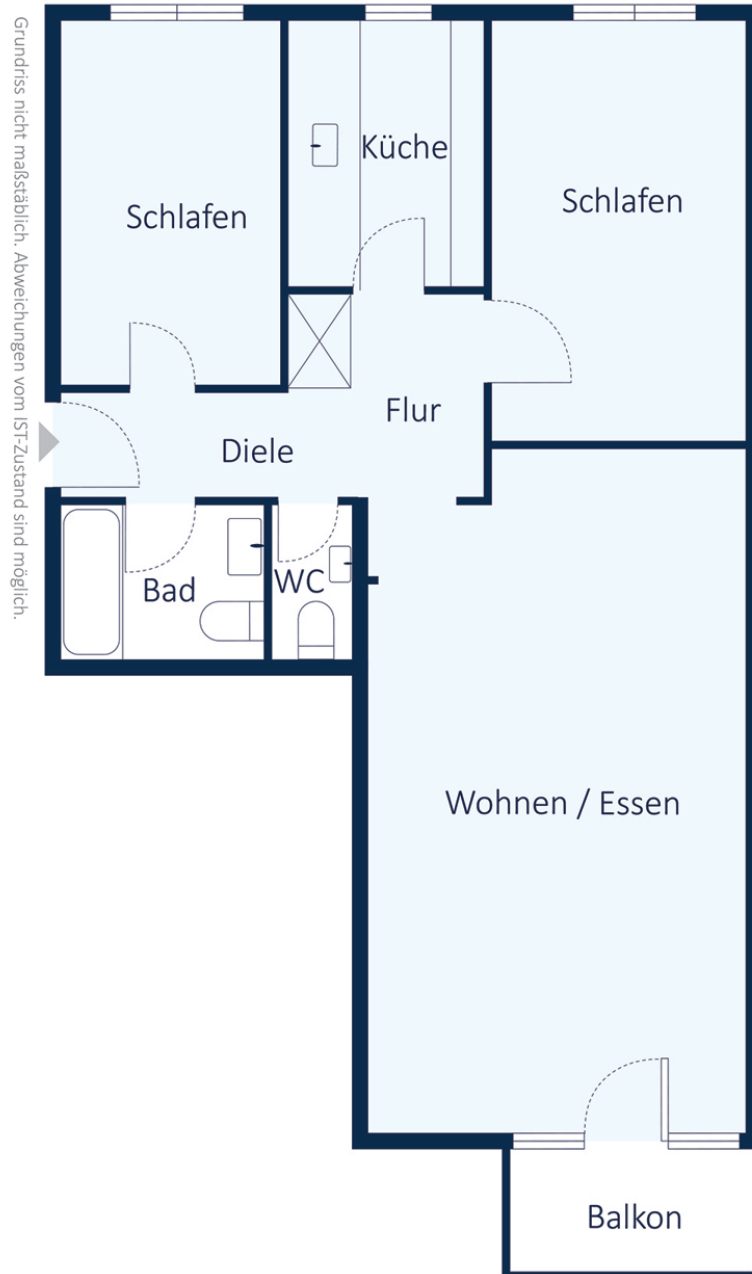
Balkon



Blick in den Innenhof



Blick in den Innenhof



Grundriss

DIE LAGE

Kaarst gehört zum Rhein-Kreis Neuss und liegt damit im Städtedreieck Düsseldorf–Köln–Mönchengladbach. Alle drei Städte sowie Krefeld, das Ruhrgebiet und die Niederlande sind schnell über die Autobahnen A 57, A 52 und A 44 erreicht. Auch die Flughäfen „Düsseldorf International“, „Düsseldorf Express / Mönchengladbach“ und „Weeze / Niederrhein“ sind durch die gute Anbindung nur „einen Katzensprung“ entfernt.

Die hier angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnlage mit viel Grün nahe dem Zentrum von Kaarst. Alles für den täglichen Bedarf sowie diverse Restaurants sind somit in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Mit der Bushaltestelle quasi vor der Tür und dem S-Bahnhof, der nur ca. 1,2 km entfernt liegt, ist diese Wohnlage zudem sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Neben diesen praktischen Pluspunkten bietet Kaarst als Wohnlage vor allem viel ruhige Natur in den Außengebieten und damit einen hohen Freizeitwert. Joggen, Fahrradfahren oder Relaxen am Kaarster See – genießen Sie Ihre Wochenenden an der frischen Luft. Diverse Sport-, Golf-, Tennis- und Reitvereine ergänzen das breit gefächerte Freizeitangebot, das der Ort bietet.

SONSTIGES

Die vom Erwerber zu zahlende Provision ist bei Abschluss des Kaufvertrages für das hiermit nachgewiesene Objekt verdient und fällig. Dies gilt auch bei Abschluss eines gleichartigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit diesem Angebot steht, von dem damit Gebrauch gemacht wird. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Der Empfänger des Exposés verpflichtet sich, alle Angebote und Nachweise des Maklers streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist untersagt. Dritte sind auch Familienangehörige, Gesellschafter und/oder Vertreter oder Vertretungsorgane des Auftraggebers oder mit dem Auftraggeber gesellschaftsrechtlich verbundene Unternehmen. Gibt der Auftraggeber das Angebot bzw. den Nachweis an einen Dritten weiter und schließt dieser das nachgewiesene Geschäft ab, so schuldet der Auftraggeber die vereinbarte Provision.

Eine Zwischenverfügung des Eigentümers und Irrtum bleiben vorbehalten. Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers, eine Haftung unserer Firma für diese Angaben ist deshalb ausgeschlossen.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Hinweis: Das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie vom 28.9.2013 sieht mit Gültigkeit zum 13.6.2014 ein Widerrufsrecht des Kunden in Bezug auf den fernmündlich abgeschlossenen Maklervertrag vor. Maklerverträge kommen durch konkludentes Handeln zustande, wenn der Kunde ein Exposé anfordert und der Makler ihm die gewünschten Unterlagen übermittelt.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der ASSVOR GmbH, Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf, Tel. 0211 547615-60, Fax 0211 547615-69, Email service@assvor.de, mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular versenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

ASSVOR GmbH
Arnheimer Str. 19
40489 Düsseldorf

Tel.: 0211 547615 60
Email: service@assvor.de

Hiermit widerrufe(n) Ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung.

Angefordert am _____ (*) erhalten am _____ (*).

Name des Verbraucher(s) Anschrift
des /der Verbraucher(s)

Datum, Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen.

KONTAKT

**Ihr persönlicher
Ansprechpartner:**



ASSVOR Immobilien
Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf

Frau **Katayoun Krüsselsberg**
Tel.: +49(211) 547615-60
Email: service@assvor.de

Unsere Filialen:

Düsseldorf-Wittlaer

Bockumer Str. 24, 40489 Düsseldorf
Tel.: +49(211) 547615-60
Fax: +49(211) 547615-69

Düsseldorf-Kaiserswerth

Am Kreuzberg 8, 40489 Düsseldorf
Tel.: +49(211) 547615-60
Fax: +49(211) 547615-69

ASSVOR GmbH - Bockumer Str. 24 - 40489 Düsseldorf
Geschäftsführer: Marcus Krüll
Zulassung nach §34c GewO durch die Stadt Düsseldorf
Handelsregister: HRB 50286 Amtsgericht Düsseldorf
UST-ID: DE 814230515

**Unsere
Mitgliedschaften:**



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

**IMMOBILIEN
PROFI**

