

IMMOBILIENANGEBOT NR. 955

## Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Feldrandlage von Kaarst - Vorst



### Objektbeschreibung

Dieses familienfreundliche Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten und guten Allgemeinzustand und bietet durch seine durchdachten Grundrisse und die sehr gute Lage ein wunderschönes ZUHAUSE für die ganze Familie.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Diele mit Garderobenecke/Einbauschränk, ein geräumiges Gäste-WC, eine Küche incl. Einbauküche sowie einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit gemütlichem Kaminofen. Die Terrasse mit Teichanlage sowie der Garten bieten einen schönen Rückzugsort. Hervorzuheben ist sicherlich der traumhafte Grünblick in weite Felder. Im Obergeschoss befinden sich der Flur, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein helles Bad mit Tageslicht und ebenerdiger Dusche und Wanne. Über eine Raumpartreppe erreicht

### OBJEKTDETAILS

Angebot Nr. 955

Typ: Doppelhaushälfte

**Kaufpreis: 498.000,- €**

**zzgl. Käufercourtage: 3,57 %**

Baujahr: 1978 - teilmodernisiert

Grundstück: 324 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

zzgl. Kellerflächen

Zimmer: 5

Bad: 1

Gäste-WC: 1

Keller: Vollkeller

Pkw-Garage: 1 und Stellplätze

Heizung: Ölzentralheizung

Energieverbrauchswert 98,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

man das ausgebaute, helle Dachstudio, in dem weiterer, individuell nutzbarer Wohn-/Schlaf- oder Arbeitsraum vorhanden ist.

Das Objekt ist voll unterkellert und befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Nach einigen, wenigen Modernisierungsarbeiten ist das neue ZUHAUSE einzugsbereit.

Eine überlange Pkw-Garage (mit Zugang zum Garten) und drei zusätzliche Stellplätze grenzen direkt an das Objekt. Doch verschaffen Sie sich bei einer Innenbesichtigung einen eigenen Eindruck von dieser familienfreundlichen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Merkmale zur Innenausstattung:

- Parkettboden, Fliesen- und Teppichbelag
- isolierverglaste Kunststofffenster
- smartgesteuerte Rollläden (Homematic Access Point)
- Bangkirai-Terrasse mit neuer Markise
- Kaminofen mit Heizfunktion
- Einbauküche
- Raumpartreppe ins Dachstudio
- Einbauschränk (Schuhe) im Treppenauge Keller
- Glasfaseranschluss
- Ölzentralheizung (überarbeitet)
- Pkw-Garage mit elektrischem Garagentor
- u.v.m.

## Lage und Umgebung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger, gesuchter Wohnlage von Kaarst – Vorst. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium nur wenige Minuten entfernt. Die gute Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A 44, A 46, A 52 und A 57 gegeben, die bequem über Bundesstraßen erreichbar sind. Die gute Lage sowie die in Kürze erreichbaren Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen oder Radtouren ein.

## **PROVISION, HAFTUNG**

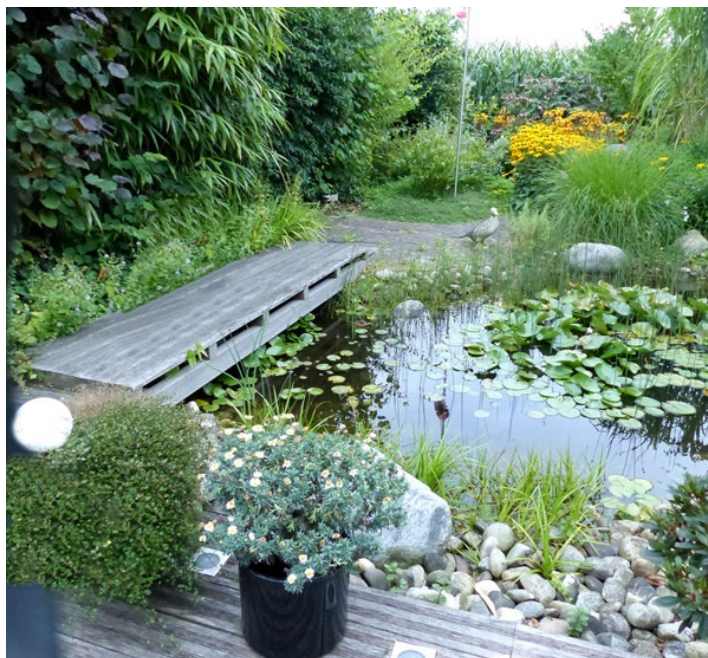
Die vom Käufer im Falle des Ankaufs dieses Objektes unmittelbar an Brodowski Immobilien GmbH zu zahlende Provision beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt (= 3,57%).

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung! Siehe unsere AGB's.

## Objektansichten



Rückansicht



Terrasse & Garten



## Objektansichten



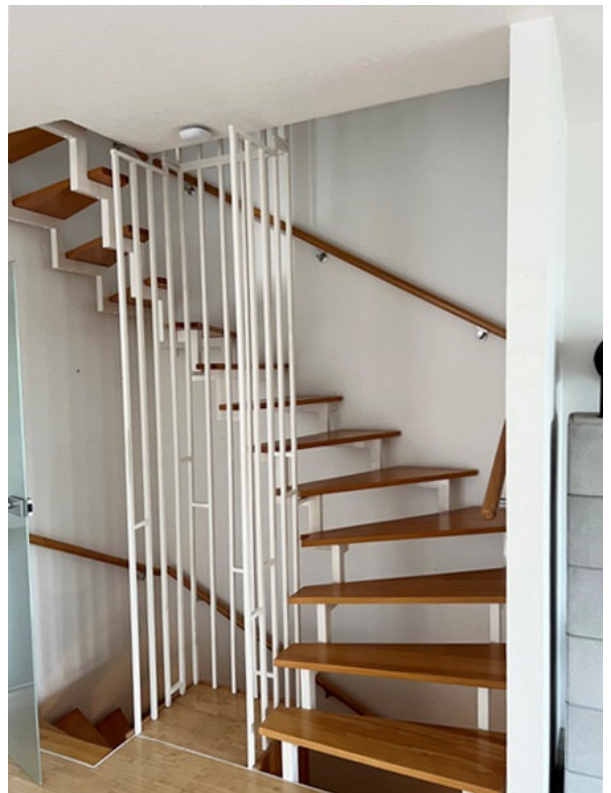
## Terrasse & Garten



## Objektansichten



Diele



## Objektansichten



## Wohnraum mit Kaminofen





## Objektansichten



Gäste-WC



Küche (incl. Einbauküche)

## Objektansichten



Küche



Tageslichtbad (OG)



## Objektansichten



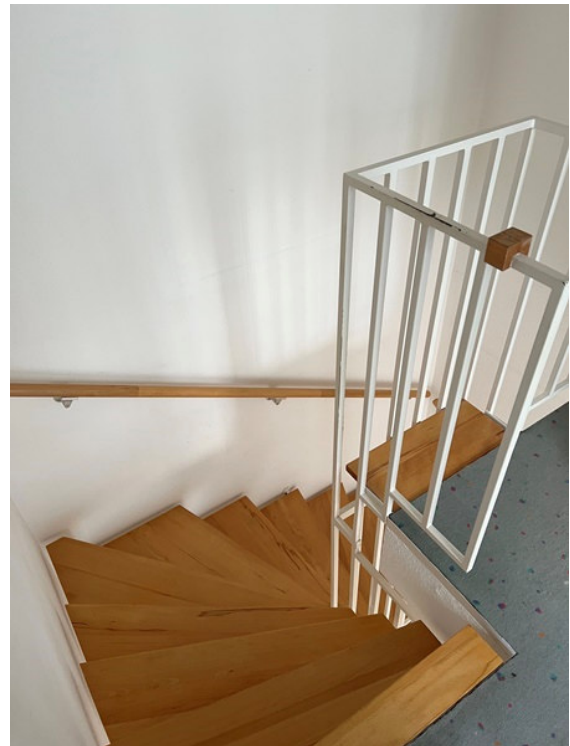
Bad



## Objektansichten



Kinderzimmer



Treppe

## Objektansichten



Schlafzimmer I. OG





## Objektansichten



## Dachstudio



## Ausblick

## Objektansichten



Blick über die Felder