

IMMOBILIENANGEBOT NR. 956

**TOP! Doppelhaushälfte in verkehrsberuhigter,  
toller Lage von Kaarst - Vorst**



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten und guten Allgemeinzustand und wurde im Laufe der Jahre immer wieder instandgehalten sowie hochwertig modernisiert. Nicht nur die ruhige Wohnlage (Feldrandlage) und die gehobene Innenausstattung, sondern auch die optimale Grundrissgestaltung werden Ihnen gefallen. Das Erdgeschoss verfügt über eine Diele, ein Gäste-WC und einen hellen Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Eine gemütliche, überdachte Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise, Außenkamin und ein überwiegend uneinsehbarer Garten mit Teichanlage in bevorzugter Süd-West-Lage laden zum Entspannen ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein modernes, saniertes Tageslichtbad. Im vollständig ausgebauten ca. 40 m<sup>2</sup> großen Dachstudio ist weiterer, individueller Wohn-/Schlaf- oder Arbeitsraum vorhanden, ebenso ein helles Duschbad mit Tageslicht. Über dem Dachstudio im Spitzboden des Hauses befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum, der über eine Einschubtreppe erreichbar ist. Im Kellergeschoss befinden sich ein Wasch-/

## OBJEKTDETAILES

Angebot Nr. 956

Typ: Doppelhaushälfte

**Kaufpreis: 498.000,- €**

**zzgl. Käufercourtage: 3,57 %**

Baujahr: 1977 – modernisiert 2022

Grundstück: 261 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

zzgl. Kellerflächen

Zimmer: 5

Bäder: 2

Gäste-WC: 1

Keller: Vollkeller

Pkw-Garage: 1 u. Stellplatz

Heizung: Ölzentral (Brennwert)

Energieverbrauch: 30,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Trockenraum, Heizungsraum, ein Hobbyraum sowie ein Saunabereich mit Dusche. Eine übergroße Pkw-Garage mit direktem Zugang in den Garten befindet sich direkt am Haus.

Das Objekt befindet sich technisch auf einem guten Stand und ist in einem top gepflegten Allgemeinzustand. Mit nur minimalem Aufwand ist das Objekt einzugsbereit. Doch verschaffen Sie sich bei einer Innenbesichtigung einen eigenen Eindruck von dieser attraktiven Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Merkmale zur Ausstattung

- neue 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster (weiß)
- elektrische Rollläden (EG u. OG)
- hochwertiger Echtholzparkett- und Fliesenboden
- neue Hauseingangstür mit Sicherheits-Schließsystem
- sanierte Hauselektrik
- sanierte Abwasserrohre
- saniertes Badezimmer (OG)
- Velux-Fenster (Außenrollläden Antrieb über Solarstrom, funktgesteuert)
- übergroße Pkw-Garage (3,3 m x 8,0 m) mit Gartenzugang und elektrischer Toröffnung (Fernsteuerung)
- Sauna und Dusche im Keller
- energieeffiziente Brennwertheizung (Öl)

## Lage und Umgebung

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger, grüner Wohnlage (nur wenige Meter bis zum Feld) von Kaarst-Vorst. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium (mit bilingualem Zweig) sind nur wenige Minuten entfernt. Durch die gute Verkehrsanbindung über die in wenigen Minuten erreichbaren Anschlussstellen der A44, A46, A52 und A57 sowie die Anbindung des ÖPNV sind die umliegenden Städte direkt und schnell erreichbar. Die gute Lage sowie die in der Nähe liegenden Sportstätten (Tennis/Fußball/Radsport) laden zu einer Vielzahl an sportlichen Aktivitäten, 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



überdachte Terrasse



Gartenteich

## Objektansichten



Diele



Treppenaufgang

## Objektansichten



Wohn-/Essbereich

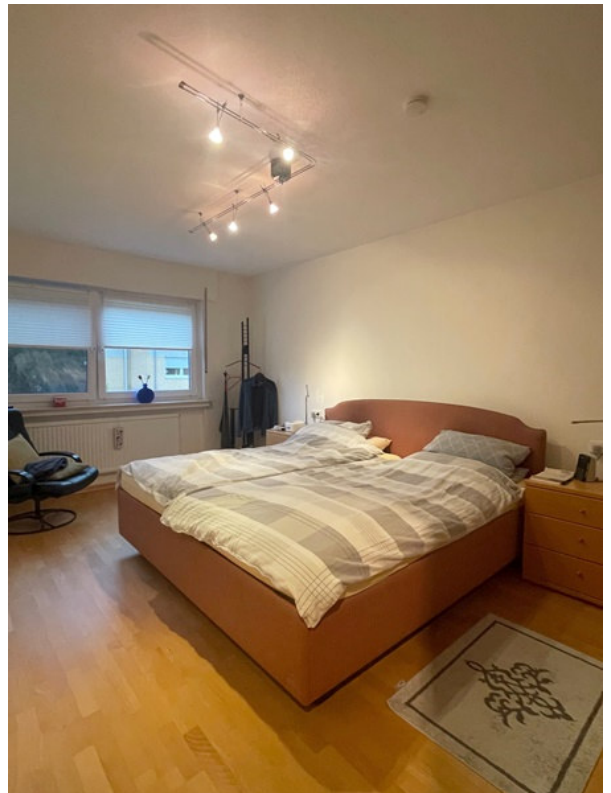


Blick in die Küche

## Objektansichten



Gäste-WC



Schlafzimmer

## Objektansichten



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

## Objektansichten



saniertes Bad mit Dusche





## Objektansichten



Dachgeschoss (Größe ca. 40 m<sup>2</sup>)



## Objektansichten



## Dachgeschoss



## Objektansichten



Duschbad im Dachgeschoss



## Objektansichten



## Hobbykeller



## Sauna mit Dusche

## Objektansichten

