

# Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosphäre inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR

Scout-ID: 106839813  
Objekt-Nr.: 7230



## Ihr Ansprechpartner:

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co KG  
Jochen Wesseling

E-Mail: [info@schnorrenberger.de](mailto:info@schnorrenberger.de)

Tel: +49 211 58050529

Fax: +49 211 58050580

Web: <http://www.schnorrenberger.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	715,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	161,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1985
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl, Strom
Endenergieverbrauch:	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Bezugsfrei ab:	kurzfristig möglich
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3.57% inklusive gesetzlicher MwSt.

# Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosphäre inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde 1984 in massiver Bauweise mit Vollunterkellerung und Kelleraußentreppe errichtet. Das Erdgeschoss besteht aus einem Eingangsbereich mit Windfang, Gäste-WC, Küche mit angrenzenden großen Essbereich und einem ca. 37 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit Kamin. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die große und überdachte Terrasse mit sehr schönem Blick in den Garten, der nach Süden ausgerichtet ist.

In der oberen Etage befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Hauptbad mit Wanne, Dusche und Fenster.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über einen Heizungsraum, zwei Mehrzweckräume, wovon einer vom Garten aus direkt begehbar ist sowie einen großen Hobbyraum mit eingerichteter Bar. Erwähnenswert ist ebenfalls ein weiteres Duschbad mit WC Anlage.

Die Immobilie wurde fortlaufend instandgehalten und befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. In den letzten Jahren wurden die Haustüranlage, eine Heizkassette für den Kamin, 2 Dachflächenfenster mit Außenjalousien sowie die weiße Holzdecke mit Spots im Wohnzimmer und Esszimmer erneuert.

Eine Kanaldichtheitsprüfung ist für das Haus Alt Vorst 6 bereits durchgeführt worden.

Das angrenzende Einfamilienhaus Alt Vorst 4a ist vermietet. Das Mietverhältnis ist vor ca. 4 Jahren mit einer alleinstehenden Mieterin geschlossen worden. Das Mietverhältnis ist ungekündigt und soll vom Erwerber übernommen werden. Die Mieterin möchte im Mietobjekt wohnen bleiben und zahlt zurzeit eine Kaltmiete in Höhe von Euro 560,00 kalt p.m.

## Ausstattung:

Einfamilienhaus Alt Vorst 6

in 1 geschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet ca. 9 Meter breit mit idealer Raumaufteilung, zurzeit 4 Zimmer  
Vollunterkellert mit Hobbyraum und Kelleraußentreppe, Hausbar inklusive  
Rollläden im gesamten Haus, Holzfenster (isolierverglast), 2 neuwertige Dachflächenfenster im Obergeschoss  
Erdgeschoss und Kellergeschoss komplett gefliest  
Kamin mit neuwertiger Heizkassette  
große überdachte Terrasse mit hochwertig angelegten Garten in Südlage  
Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung  
Garage und Stellplatz

Einfamilienhaus Alt Vorst 4a

ehemaliges Stallgebäude in 1951 in eine Wohnung/Doppelhaushälfte umgebaut  
3 Zimmer Windfang, Küche und Duschbad mit ca. 70 m<sup>2</sup> Fläche  
Nachstromspeicherheizung  
Kunststofffenster doppelverglast  
Rollläden  
Die Einheit ist vermietet.  
Die monatliche Kaltmiete beträgt Euro 560,00 p.m.  
Das Haus steht auf einem separaten Grundstück und verfügt somit über ein eigenes Grundbuch.

## Lage:

Kaarst- Vorst ist über die Anschlussstelle Holzbüttgen auf der A 57 oder über die Anschlussstelle Schiefbahn auf der A 52 erreichbar. Die nächste Bahnstation der Regiobahn ist die Haltestelle Kaarster See. Ferner gibt es einen S-Bahnanschluss in Büttgen mit Park and Ride Möglichkeit. In Vorst haben Sie ferner Anschluss an die Buslinien 860, 8601 und 866. Diese Linien verbinden alle Kaarster Ortsteile miteinander. Eine Rewe Supermarkt, ein Ärztehaus sowie eine Postfiliale sind in fußläufiger Nähe.

Die Stadt Kaarst ist mit allen öffentlichen Schulen versehen, Kindergärten und lebenswichtige Einkaufszentren sind ebenfalls in wenigen Minuten erreicht. Zu den benachbarten Städten, der Kreisstadt Neuss, Mönchengladbach sowie zur Landeshauptstadt Düsseldorf sind es nur wenige Fahrminuten mit dem Pkw.

Der Freizeit- und Erholungswert haben in Kaarst einen hohen Stellenwert. Vor allem im Westen und Norden findet man ausgedehnte Waldstreifen. Der Kaarster See ist konsequent zum Naherholungsgebiet ausgebaut worden.

Hier lebt man ruhig mit einem dörflichen Charakter ohne auf die Annehmlichkeiten der umliegenden Städte zu verzichten.  
Kurzum ein idealer Standort für Familien mit Kinder.

## Sonstiges:

Maklerprovision: Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer. Für Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt.

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

## Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosphäre inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR

### BITTE BEACHTEN:

Leider werden wir und unsere Branche vermehrt von Spam-Attacken heimgesucht. Wir bitten sie deshalb, uns Ihre kompletten Kontaktdaten (incl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

### Alt Vorst 6:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig ab:  
13.08.2018  
Endenergieverbrauch Wärme: 160 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive  
Warmwasser  
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel  
Energieeffizienzklasse: E  
Baujahr: 1983

### Alt Vorst 4a:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig ab:  
13.08.2018  
Endenergieverbrauch Wärme: 256 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Strom  
Energieeffizienzklasse: H  
Baujahr: 1950



Vorderansicht Haupthaus



Gartenansicht Haupthaus



überdachte Terrasse



## Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosphäre inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR



Blick Garten von der Terrasse



Garten



Wohnzimmer mit Ausgang zur Ter



Kamin mit Zugang zum Esszimmer



## Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosphäre inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR



Esszimmer



Küche



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss mit Wanne und

## Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosfera inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR



Vorderansicht Haus 2 vermietet



Giebelansicht Haus 2 vermiete

## Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosphäre inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR



Grundriss Kellergeschoss Haupt



## Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosphäre inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR



Grundriss Erdgeschoss Haupthau

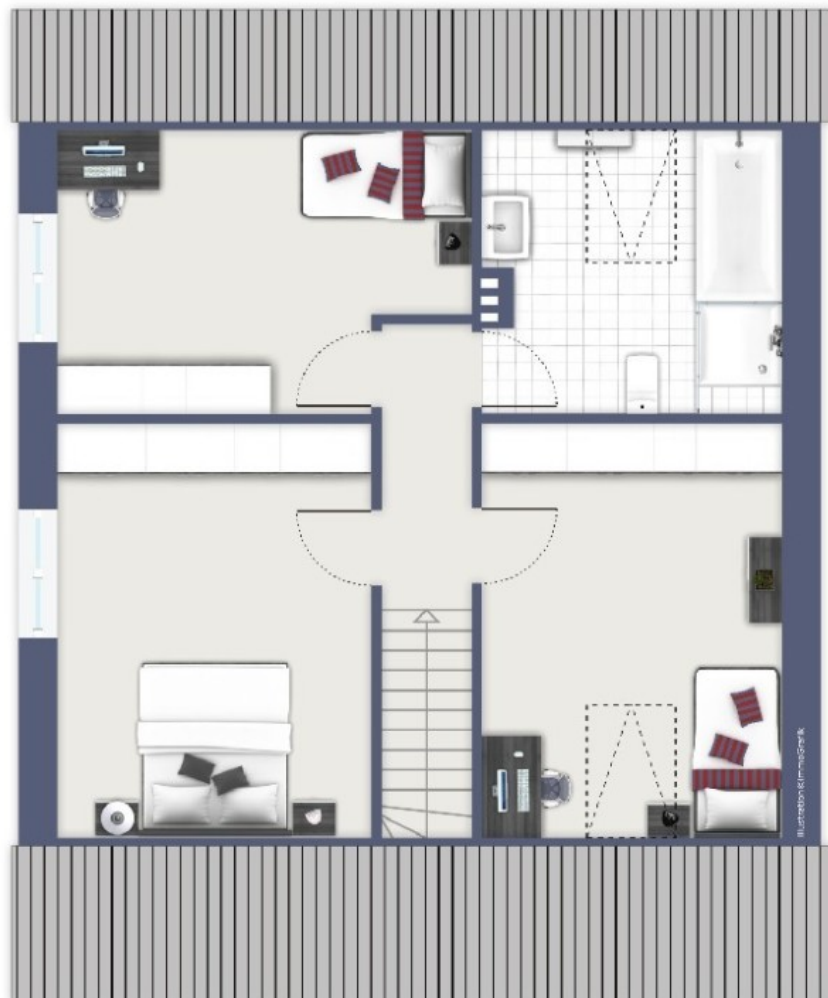


## Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosfera inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR



Grundriss Dachgeschoss Hauptha

## Ihre Chance in Kaarst Vorst! Zwei Einfamilienhäuser - Wohlfühlatmosphäre inkl. Rendite



41564 Kaarst

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 488.000,00 EUR

