



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Charmante 2-3-Zimmer EG-Wohnung mit großem Balkon am Kaarster See

COLOGNE IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGE
PROJEKTENTWICKLER

BELLEVUE
Best Property
Agents
2022

MEHR INFORMATIONEN

- Wirtschaftsjurist LL.M.
- Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten
- Zertifizierter Immobiliengutachter
nach DIN EN 17924
- Recognised European Valuer (REV)
- Projektmanager Level D (GPM)

+49 (0) 2234 250 96 15 | info@cologneimmobilien.de | Hauptstr. 19 - 21 | 50226 Frechen

**IMMOBILIEN SICHER
BEWERTEN & VERKAUFEN**

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

Objektnummer Li_Ka_2025_004

Kaarst - Charmante 2-3-Zimmer EG-Wohnung mit großem Balkon am Kaarster See

Eckdaten

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	71,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	GEPFLEGT
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Laminat
Befeuern	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.08.2028
Energiekennwert	138 kWh/(m²*a) kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	16.08.2018
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Distanz Einkaufsmöglichkeit 500 m

Distanz Kindergarten 400 m

Distanz Schule 950 m

Distanz öffentliche Verkehrsmittel 350 m

Distanz Spielplatz 20 m

Kaarster See 950 m

Die Etagenwohneinheit liegt in Kaarst, eine Stadt im Rheinkreis Neuss. Der Stadtkern ist zu Fuß oder mit dem Auto schnell zu erreichen. Dort finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und die entsprechenden Ärzte. Kaarst ist sehr verkehrsgünstig gelegen und ist linksrheinisch in der Region Niederrhein. Die Autobahnkreuze A52 und A57 sind nur ein paar Kilometer entfernt. Die S-Bahn (ca. 350m) eröffnet ebenfalls eine autofreie Möglichkeit das Stadtzentrum von Düsseldorf in ca. 37 Minuten unkompliziert zu erreichen, auch können Sie innerhalb von 18 Minuten (8,2 km) mit dem Auto in die Stadt Neuss gelangen. Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen und Autobahnanschlüsse ermöglichen umfassende Mobilität in alle Richtungen.

Auch an Familien ist gedacht, da Kindergärten und Schulen sich in der näheren Umgebung befinden. Zudem locken ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zu einer persönlichen Entfaltung ein z. B.: Kaarster See, Alpenpark Neuss, Museum Tuppenhof, Jröne Meerke, Schloss Dyck, Langen Foundation, Skihalle Neuss, Museum Insel Hombroich, Schloss Hülchrath, Königsallee Düsseldorf, Hofgarten, Nordpark Düsseldorf, Aquazoo Löbbecke Museum Düsseldorf, sowie weiteren tollen Ausflugsziele in Neusser-Umgebung. Darüber hinaus bietet die Stadt Kaarst ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen, Reiterhöfen, Spielplätzen, Freibäder und Hallenbäder.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine sehr schöne und gut aufgeteilte 2-Zimmer Erdgeschosswohnung in Kaarst, welche sich auch auf 3-Zimmer umbauen lässt. Bereits von außen werden die Vielfältigkeit und Transparenz erkennbar. Besonderes Leben, Freiheit genießen lautet hier das Motto. Die Liegenschaft wurde ca. 1972 errichtet und verfügt über ca. 71 m² Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Kellernutzfläche von ca. 8 m². Geheizt wird per Gaszentralheizung. Die Fensteranlagen bestehen aus Holz und Kunststoff mit 2-facher Isolierverglasung.

Die Wohnung verteilt sich auf einen großen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu dem erfrischenden, sehr großen und überdachten Balkon (Loggia ca. 10m²) mit Ausblick in die südliche Richtung. Eine zusätzliche große Markise und ein abschließbarer Abstellschrank mit ausreichenden Verstaumungsmöglichkeiten sind dort ebenfalls vorhanden. Der abgetrennte bereits eingerichtete Küchenbereich mit einem Einbaukühlschrank, Spülmaschine und Herd befindet sich unmittelbar linksabbiegend nach dem Eingangsbereich. Der großzügige Wohn- und Essbereich besitzt links und rechts bodentiefe Balkontüren, welche Ihnen einen unkomplizierten beidseitigen Eintritt in die überdachte Loggia ermöglicht. Das Panoramafenster sorgt für einen optimalen Lichteinfall einen tollen Ausblick ins Grüne. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet bei Bedarf die Möglichkeit ein drittes Zimmer auszubauen.

Das helle Schlafzimmer mit einem Laminatboden und einer beigen Eichenholzdecke verfügt über einen Spiegeleinbauschränk. Entlang des großen und gut nutzbaren Flures gelangen Sie links zum weiß gefliesten Badezimmer mit einer praktischen Dusche. Als Bodenbelag wurde in der Wohneinheit überwiegend Laminat verwendet. Im Wohn- und Esszimmer wurde Fischgrätenparkett verlegt. Als Beleuchtung dienen im Flur und im Badezimmer die Deckeneinbauspot.

Vor der Etagenwohneinheit befindet sich eine Grünfläche mit einer Spielfläche für Kinder. Das Kellergeschoss ist voll ausgebaut. Ein Kellerraum mit einer Nutzfläche von ca. 8 m² mit genügend Abstellmöglichkeiten gehört ebenfalls zum Angebot. Ihr Fahrzeug können Sie einige Meter vor der Wohneinheit abstellen. Es ist eine gut aufgeteilte und gepflegte Wohneinheit mit viel Potenzial für eigene Pläne. In dieser tollen Wohnung können Sie gewiss das Familienglück oder die ruhigen Tage unweit des Kaarster Sees und aller nötigen Dienstleistungen genießen.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Zukunft gestalten!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **Perfektes Objekt für Singles, Paare und Berufspendler die viel Privatsphäre und Ruhe brauchen**
- **Durch das übergroße Wohnzimmer sowie den guten Schnitt besteht eine Aufteilungsmöglichkeit in eine 3-Zimmer Wohnung**
- **Gute Lage in Kaarst mit schneller Verkehrsanbindung nach Neuss, Düsseldorf und Mönchengladbach**
- **Nachfragebedienenden gut aufgeteilte großzügige Räumlichkeiten mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Bad und einer voll eingerichteten Küche**
- **Große überdachte u. geflieste Loggia mit einer Markise und Abstellschrank**
- **Holz- und Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung**
- **Großes Panorama-Fenster mit schönem Ausblick ins Grüne**
- **Einbauküche mit einer Spülmaschine, Herd und Kühlschrank**
- **Grünbereiche mit einem kleinen Spielplatz vor der Wohneinheit**
- **Moderne und helle Deckeneinbauspotlights im Flur und im Badezimmer**
- **Klingelanlage mit Sprechfunktion**

! Direkt einziehen und sofort wohlfühlen unweit des Kaarster-Sees!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

Die Kautions beträgt 3 Monatsmieten -> 2.340 EUR

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- **Selbstauskunft (erhalten Sie von COLOGNE IMMOBILIEN)**
- **Einkommensnachweis**
- **Mietzahlungsbestätigung bei Abnahme**
- **Identitätsnachweis**

Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der mit dem Eigentümer abgeschlossene Mietvertrag.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell. Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf unseren bewährten professionellen Standard.

**Rufen Sie uns an: 02234 – 250 96 15 oder schreiben Sie uns: info@cologneimmobilien.de
Besuchen Sie uns auf: www.cologneimmobilien.de oder auf www.immobiliengutachter-motyl.de**

Unsere Expertise:

Menschen & Immobilien - Wir beweisen, dass Immobilienvermarktung durch uns anders geht! COLOGNE IMMOBILIEN (Sachverständigenbüro u. Immobilienmakler) wurde im Jahre 2023, 2024 und 2025 zum BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS ausgezeichnet. Damit gehören wir zu den besten Immobilienunternehmen weltweit, empfohlen von BELLEVUE - Europas größtem Immobilien-Magazin. Auch die Zeitschrift FOCUS zeichnete uns 2023, 2024 und 2025 zum TOP 1.000-Maklerunternehmen-Deutschlands aus!

Aktuell sind wir zum TOP-5 Makler in KÖLN mit 5-Sternen in der Zeitschrift CAPITAL ausgezeichnet worden!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



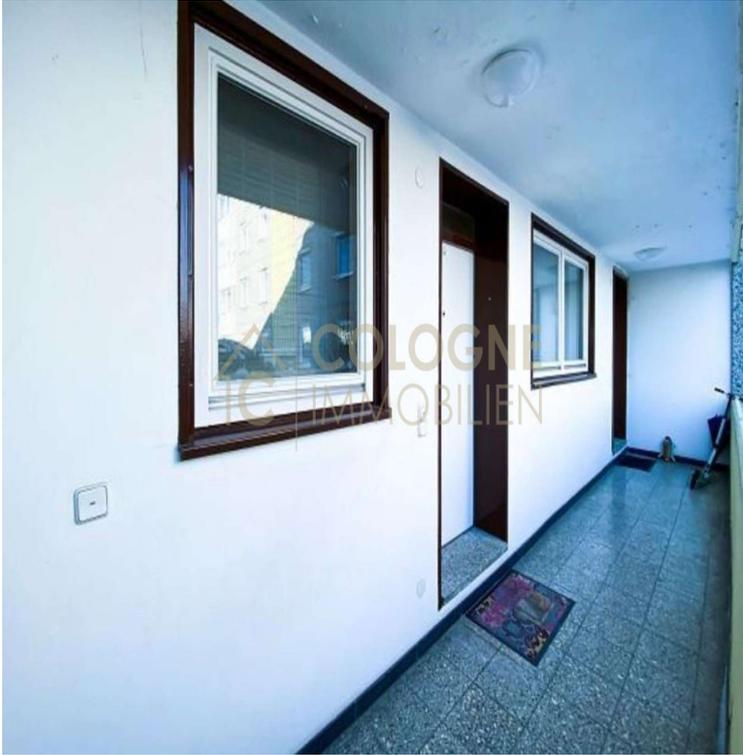
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



COLOGNE
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Köln
★★★★★
Höchste Note für
Cologne Immobilien
DU TEST: 5.100 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN
MAKLER
2023
FRECHEN/
KÖLN
PREISE MIT WERT BEI
KAPITÄLSTATISTIK
statista

BELLEVUE
BestProperty
Agents
2023

GUTSCHEIN

GUTSCHEIN GILT FÜR EINE KOSTENLOSE
MARKTPREISEINSCHÄTZUNG IHRER
IMMOBILIE DURCH EINEN ZERTIFIZIERTEN
GUTACHTER UND STUDIERTEN
WIRTSCHAFTSJURISTEN!

**IMMOBILIEN SICHER
BEWERTEN & VERKAUFEN**
WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

Sachverständiger der
DGUSV
Deutscher
Gewerkschaften- & Sachverständigen-Verband

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

LASSEN SIE UNS GEMEINSAM IHRE ZUKUNFT GESTALTEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sie interessieren sich für unsere Immobilie?
So gehen Sie vor:



1. Unsere Website besuchen
Weitere Bilder, Infos sowie unser Kontaktformular finden Sie unter: www.cologneimmobilien.de

2. Kontaktformular ausfüllen
Bitte vollständig ausfüllen, unsere AGB akzeptieren und Anfrage unverbindlich und kostenfrei absenden.

3. Maileingang prüfen
Wir bearbeiten Ihre Anfragen & senden Ihnen umgehend das Exposé zu. (Downloaden & lesen :)

4. Spam-Ordner überprüfen
Ggf. wurde unsere Antwort in Ihrem Spam-Ordner verschoben.

5. Anrufen
Sie finden keine Email von uns?
Dann rufen Sie uns bitte an: 02234 - 250 96 15

Sie haben keine Antwort erhalten?

 **COLOGNE IMMOBILIEN**
www.cologneimmobilien.de

 WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)