



## 41564 Kaarst

modernes Reihenhaus in Kaarst mit lebenslangem Nießbrauch



**210.000 €**

Kaufpreis

**119,45 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**235 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234

[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	57,89 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	235 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Art	Verbrauch
gültig bis	10.12.2035
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	148.90
Primär-Energieträger	GAS

### Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen

### Energieausweis



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	
Kamin	✓	
Gartennutzung	✓	
Gäste-WC	✓	

### Küche

offene Küche	✓
<b>Bodenbelag</b>	
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓	
----------------	---	--

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓	
------------	---	--

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Dachform

Satteldach	✓	
------------	---	--

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Sehr gepflegtes Haus mit sonnigem Garten in Süd West Ausrichtung

\*\* Offener Wohn und Essbereich im Erdgeschoss

\*\* Offener Kamin als zentrales Wohnraumelement

\*\* Ausgebauter Spitzboden mit zusätzlicher Wohnfläche

\*\* Hobbyraum im Untergeschoss wohnlich ausgebaut

\*\* Einzelgarage mit Stellplatz unmittelbar am Haus



## Beschreibung

### Verkauf mit Nießbrauch

Dieses ca. 1991 massiv erbaute und voll unterkellerte Reihenmittelhaus wird Sie begeistern. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Insbesondere die Verklinkerung in Kombination mit den grün gestrichenen Holz-Sprossenfenstern sorgt für eine tolle Optik.

Gleich beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großer Wohn-Essbereich mit offener Küche. Hier können Sie mit Familie und Freunden am großen Esstisch feiern und genießen und vor dem offenen Kamin gemütliche Stunden verbringen. Durch die großen Fensterflächen sind die Räume lichtdurchflutet, was für eine tolle Atmosphäre sorgt.

Im Erdgeschoss wurde als Bodenbelag auf weiße Fliesen gesetzt. Auf der nach Südwesten ausgerichteten Terrasse mit Blick in den sehr schön angelegten Garten können Sie nicht nur laue Sommerabende verbringen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und das Hauptbad. Hier ist Teppichboden als Bodenbelag vorhanden. Das große Bad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet und entspricht somit dem heute oft gewünschten Standard. Der ausgebaute Spitzboden, der aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird, bietet eine wunderbare zusätzliche Fläche und ist als offizielle Wohnfläche genehmigt.

Das Haus wird mit einer im Jahr 2018 erneuerten Gas-Zentralheizung beheizt, über die auch die Warmwasserversorgung erfolgt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung.

Zur Immobilie gehört außerdem eine in direkter Nachbarschaft gelegene Einzelgarage mit einem zusätzlichen Stellplatz.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt alle Kosten. Die Eigentümer sind 73 (Sie) und 75 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 468.000- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 210.000,- €.

## Lage

### Makrolage

Die Stadt Kaarst liegt im Rhein Kreis Neuss und gehört zur wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein Ruhr. Durch die unmittelbare Nähe zu Düsseldorf sowie die gute Erreichbarkeit von Neuss, Meerbusch, Krefeld und Mönchengladbach zählt der Standort zu den gefragten Wohnlagen im linksrheinischen Umland der Landeshauptstadt.

Über die Autobahnen A52, A57 und A44 besteht eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Der Flughafen Düsseldorf ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und unterstreicht die Attraktivität für Berufspendler und Geschäftsreisende. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und verbindet Kaarst regelmäßig mit den umliegenden Städten sowie dem Düsseldorfer Zentrum.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in gewachsener und ruhiger Wohnlage innerhalb eines gepflegten



Wohngebiets von Kaarst. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem erreichbar. Das Kaarster Stadtzentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten liegt nur wenige Minuten entfernt.

## Sonstige Angaben

### WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.





















