



**Immobilien-Exposé**

**Entdecken Sie Ihr Traum-Zuhause in  
Kaarst mit Wintergarten!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3476**

## Wohnung zum Kauf

in 41564 Kaarst



## Details

Wintergarten

Kaufpreis

**279.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**67 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Kategorie

**Standard**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1992**

Stellplatzmiete (Carport)

**0 €**

Carportplätze

**1**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Stadt Kaarst! Diese gepflegte Erdgeschosswohnung, Baujahr 1992, bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>, die ideal für Paare oder Singles ist, und besticht durch einen großen, sonnigen Wintergarten sowie einen privaten Garten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum beeindruckenden Wintergarten, der sonnigen Terrasse und dem Garten. Hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen, die Natur genießen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Der Wintergarten erweitert Ihren Wohnraum und sorgt das ganze Jahr über für lichtdurchflutete Momente.

Neben dem einladenden Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein gut geschnittenes Schlafzimmer, das ausreichend Raum für Erholung und Entspannung bietet. Das gepflegte Badezimmer ist funktional gestaltet und rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Der gepflegte Zustand der Immobilie ermöglicht einen unmittelbaren Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung mit großem Wintergarten und weitläufigem privaten Garten persönlich vorstellen zu dürfen!

## Lage & Umgebung

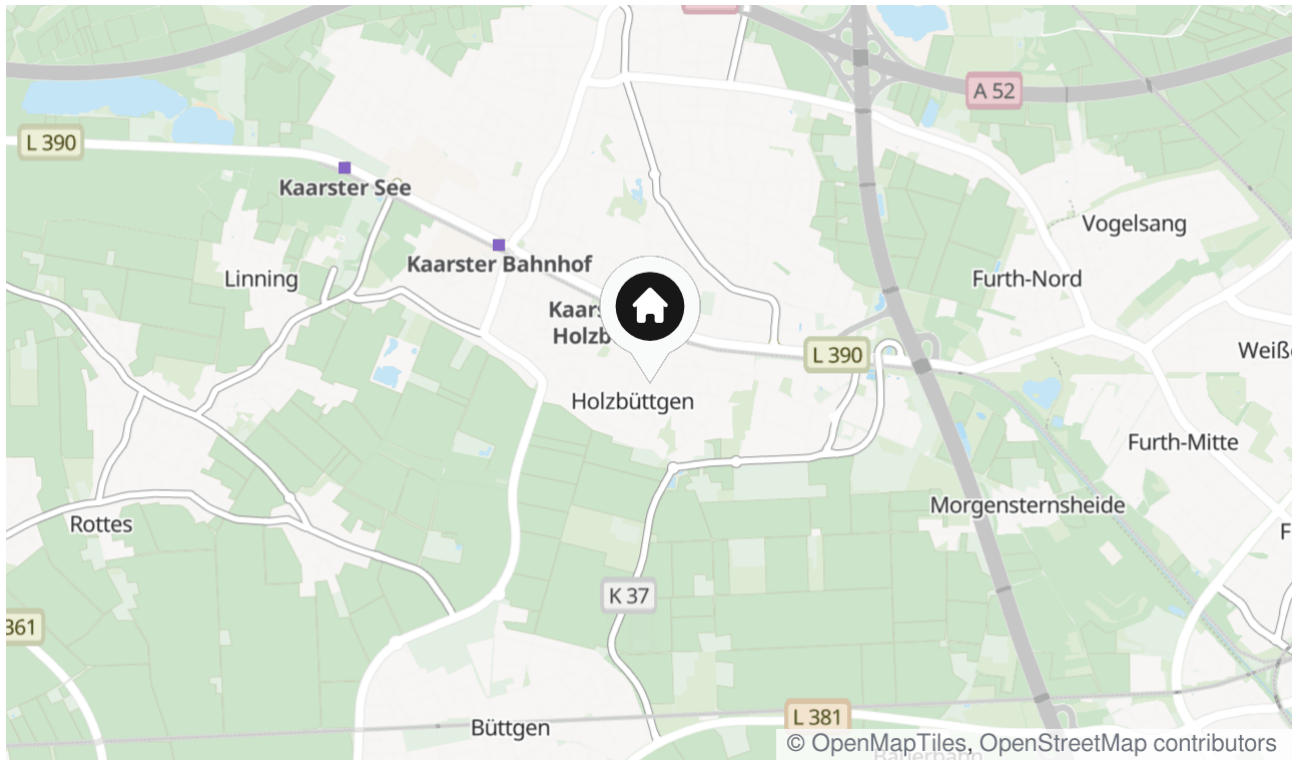
41564 Kaarst

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in Kaarst, Deutschland. Kaarst ist eine lebendige Stadt, die sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen städtischen Annehmlichkeiten auszeichnet.

Die Lage der Wohnung ist besonders vorteilhaft: Das Stadtzentrum von Kaarst ist lediglich 5,34 km entfernt und bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Für Pendler erweist sich die Nähe zur Autobahn als äußerst nützlich, da diese nur 1,11 km entfernt ist und somit eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen gewährleistet.

Familien mit Kindern profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Bildungseinrichtungen: Der nächstgelegene Kindergarten ist nur 0,39 km entfernt, während die Grundschule in einer Entfernung von 0,6 km schnell erreicht werden kann. Weiterführende Schulen wie die Realschule und das Gymnasium sind ebenfalls gut erreichbar, mit Entfernungen von 1,94 km und 1,16 km.

Zusammengefasst bietet diese Erdgeschosswohnung eine ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung und unmittelbarer Nähe zu Bildungseinrichtungen, was sie zu einem perfekten Wohnort für Familien und Berufspendler macht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**116,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**22.04.2025**





Gartenansicht



Hausansicht





Parkplätze



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Küche



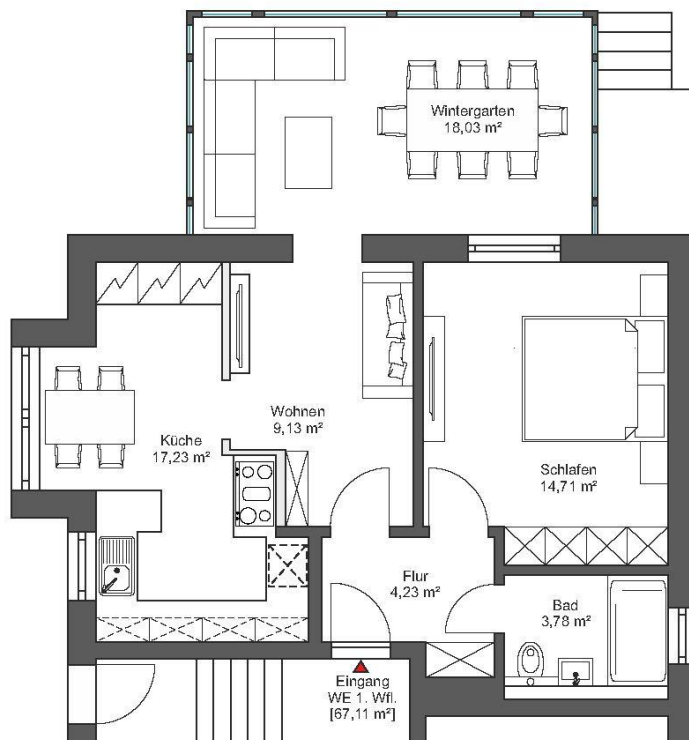
Wintergarten



Schlafzimmer



Badezimmer



Grundriss

## Kontakt

wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: +49 176 10178728  
E-Mail: f.bonnes@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Fiona Bonnes

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

