



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

+++Angebotsverfahren+++Familienfreundlicher Bungalow in bester Lage von Kaarst-Holzbüttgen !



Verkauf im Digitalen Angebotsverfahren !

Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KNE_165	Stand vom:	09.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1967
Ort:	41564 Kaarst	Wohnfläche:	189,00 m ²
Grundstücksfläche:	980,00 m ²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	4,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	4,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	590.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. 19% ges. Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-04-08
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1967
Wertklasse:	H	Befuerung:	Oel
Primärer Energieträger:	OEL	Endenergiebedarf:	348.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Rheinland GmbH	Name:	Andreas Franke
Straße:	Hammfelddamm 4a	Ort:	41460 Neuss
Telefon:	+492131 77660016	E-Mail:	andreas.franke@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

+++Diese Immobilie wird transparent über ein professionelles und digitales Angebotsverfahren verkauft. Nach dem erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet+++

+++Beim angegebenen Preis handelt es sich um den Mindestpreis zur Eröffnung des digitalen Angebotsverfahrens+++

In einer der begehrtesten Lagen von Kaarst-Holzbüttgen erwartet Sie dieses außergewöhnliche Anwesen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 980 m². Der 1967 errichtete Bungalow besticht durch zeitlose Architektur, ein großzügiges Raumkonzept und eine laufend gepflegte sowie modernisierte Ausstattung – ein ideales Zuhause für kinderreiche Familien oder all jene, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden und einem gemütlichen Kamin, der eine warme Atmosphäre schafft. Ein angrenzender, lichtdurchfluteter Wintergarten erweitert den Wohnraum und bietet einen herrlichen Blick in die gepflegte Gartenlandschaft. Die moderne Einbauküche von Bulthaup fügt sich nahtlos in das Gesamtbild ein und lässt keine Wünsche offen.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – von Schlafzimmern über Arbeits- oder Hobbyräume bis hin zu einem großzügigen Familienbereich. Ergänzend stehen im teilweise wohnwirtschaftlich nutzbaren Keller weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Die Bäder wurden modernisiert und sind hochwertig ausgestattet, während die Kombination aus Parkett- und Fliesenböden dem gesamten Haus einen eleganten Charakter verleiht.

Für entspannte Stunden sorgt der großzügige Außenbereich: Ein beheizbarer Außenpool mit elektrischem Dach lädt zu jeder Jahreszeit zum Baden ein, während die gepflegte Gartenanlage mit Platz für Spiel, Erholung und Geselligkeit überzeugt. Die ebenfalls vorhandene Sauna rundet das Freizeitangebot perfekt ab.

Das Haus ist zudem technisch auf einem hohen Stand: Eine Alarmanlage sorgt für Sicherheit, und die Möglichkeit, ein weiteres Aufbauschoss zu errichten, sollte amtlich genehmigungsfähig sein – ein wertvolles Potenzial für zukünftige Entwicklungen. Zwei Garagen bieten Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist durchdacht gestaltet. In Kombination mit dem kinderfreundlichen und harmonischen Nachbarschaftsumfeld bietet dieses Objekt eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Highlights des Objekts:

- 980 m² Grundstück in schöner Lage von Kaarst-Holzbüttgen
- Bungalow mit Flachdach, Baujahr 1967, stetig modernisiert
- 6 Zimmer + wohnwirtschaftlich nutzbare Kellerräume
- Hochwertige Einbauküche von Bulthaup
- Beheizter Außenpool mit elektrischem Dach und Sauna
- Kamin und angrenzender Wintergarten
- Großzügige und gepflegte Außenanlagen

- Modernisierte Bäder, Parkett- und Fliesenböden
- Alarmanlage und Potenzial für ein weiteres Geschoss
- 2 Garagen vorhanden
- Freundliches und familienfreundliches Nachbarschaftsumfeld

Dieses einzigartige Anwesen vereint Komfort, Großzügigkeit und eine attraktive Lage – das perfekte Zuhause für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Wohnkomfort legen.

Lage:

Holzbüttgen, ein Ortsteil der Stadt Kaarst, verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der idealen Anbindung an die umliegenden Metropolregionen. Eingebettet in die malerische Landschaft des Rhein-Kreises Neuss, bietet Holzbüttgen eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte in der Nähe zur Verfügung. Darüber hinaus laden Restaurants und Cafés in der Umgebung zum Verweilen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ein großer Pluspunkt: Holzbüttgen verfügt über eine direkte Anschlussstelle an die Autobahnen A57 und A52, wodurch Städte wie Düsseldorf, Köln oder Mönchengladbach in kurzer Zeit erreicht werden können. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut – der S-Bahnhof Kaarst-Holzbüttgen verbindet den Ort mit der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Umland.

Freizeitliebhaber kommen in Holzbüttgen voll auf ihre Kosten. Die Umgebung lockt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, während Vereine und Sportstätten ein breites Angebot an Aktivitäten bieten. Zudem laden Grünflächen und Naherholungsgebiete wie der Kaarster See oder das Naturschutzgebiet Niepkühlen zur Entspannung und zum Naturgenuss ein.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine familienfreundliche und lebendige Gemeinschaft aus, in der man sich sofort willkommen fühlt. Holzbüttgen ist der ideale Ort für Menschen, die eine ausgewogene Work-Life-Balance suchen und ein Zuhause in einer angenehmen, gepflegten Umgebung schätzen.

Kurzum: Holzbüttgen ist ein attraktiver Standort mit hoher Lebensqualität, der durch seine ruhige, grüne Lage, die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu den Rheinmetropolen besticht.

Ausstattung:

- Kelleraußentreppe
- beheizter Pool mit Gegenstromanlage und elektr. Poolabdeckung
- Vollunterkellerung
- Heizkörper auch im Keller

- Ölheizung
- Wärmeversorgung über Heizkörper
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- modernisierter Sicherungskasten
- Haustüre- und Fenstermodernisierung ca. 2005
- Fliesen- und Parkettböden im Erdgeschoss
- LED Spots an den Decken
- Nachträglicher Einbau einer Glaskuppel im Dach mit Lichteffect
- Anbau eines zusätzlichen Wintergartens in Leichtmetallkonstruktion
- Bereits erfolgte Dachsanierung
- Bädersonierung in 2010
- Sanierung des Pools inkl. Einbau einer Umwälzpumpe in 2010
- Bulthaupt Einbauküche im Kaufpreis inkludiert
- doppelt verglaste Isolierfenster mit elektr. Rolläden
- Sauna im Untergeschoss
- 2 Garagen mit elektrischen Toren
- Alarmanlage
- offener Kamin
- Markise im Außenbereich der Terrasse
- diverse Terrassentüren
- potentielle Möglichkeit der Aufstockung eines weiteren Geschosses (siehe Nachbarschaftsbebauung)
- weitestgehend Barrierefreiheit

Sonstiges:

+++Der Verkäufer möchte zur Sicherstellung der Chancengleichheit aller Interessenten den Verkauf mit Hilfe eines transparenten und fairen Angebotsverfahren durchführen+++

+++Beim angegebenen Preis handelt es sich um den Mindestpreis zur Eröffnung des digitalen Angebotsverfahrens+++

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer +49 173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-neuss.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Aussen Eingangsbereich



Aussen Front links



Garageneinfahrt links



Aussenansicht Hinten ganzes Haus



Aussenansicht Hinten Blick z. Pool



Aussenansicht hinten Blick v. Pool



Blick v. Schlafzimmer Terrasse



Flur Blick Eingang und Küche



Zimmer vorne links



Essbereich Blick ins Wohnzimmer und Küche



Diele Keller & Gäste WC mit Dusche



Gäste WC m. Dusche



Küche



Wohnzimmer Blick Kamin und Wintergarten



Wohnzimmer Blick Terrasse und Essbereich



Wohnzimmer Blick zum Flur



Kamin



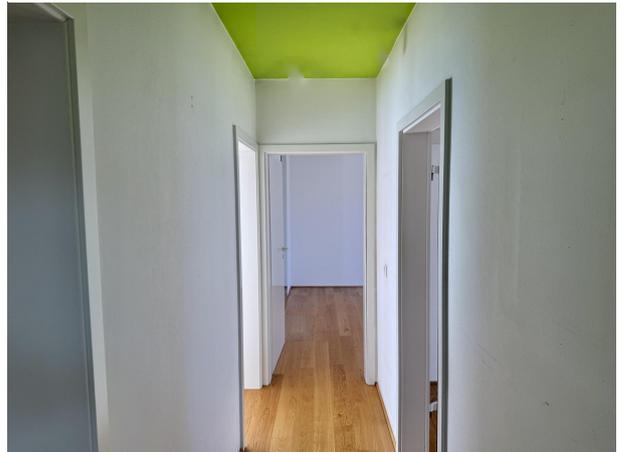
Zimmer hinten rechts Blick Kamin



Blick v. Wintergarten



Diele Schlafbereich



Masterbad mit Dusche



Schlafzimmer I hinten



Schlafzimmer II hinten



Schlafzimmer III hinten



Abgangstreppe UG



Untergeschoss



Raum Untergeschoss



Grundriss 3D EG



Grundriss 3 D UG

