



LAGE<sup>3</sup> IMMOBILIEN  
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.



**VERMARKTUNGSEXPOSÉ  
SCHWARZER WEG 5 & 5A  
41564 KAARST**

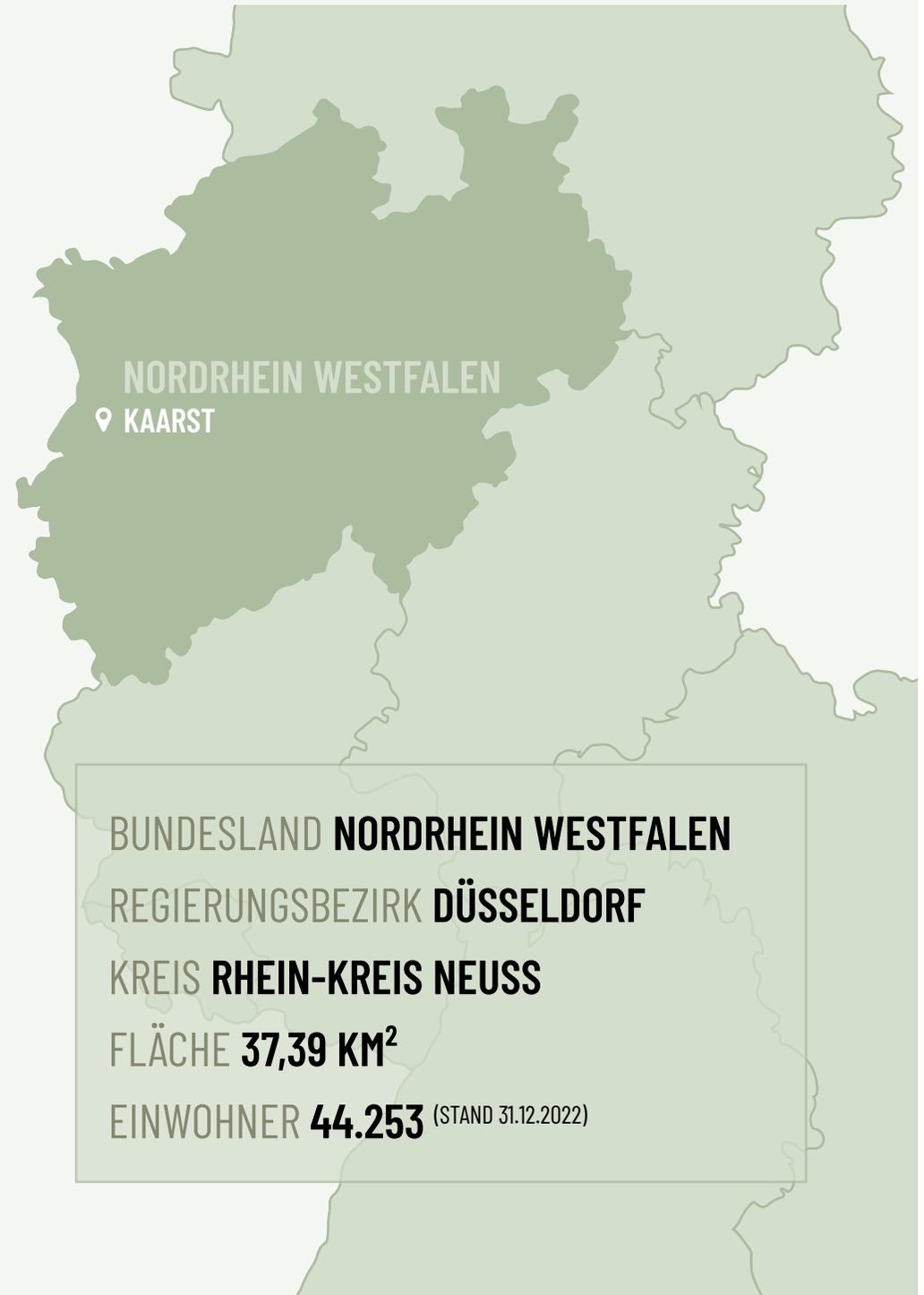
# NEUBAUPROJEKT DOPPELHAUSHÄLFTE SOWIE ZWEI EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KAARST-HOLZBÜTTGEN

Das Neubauprojekt befindet sich im Stadtteil Holzbüttgen in Kaarst, einem beliebten Wohnort im Rhein-Kreis Neuss nahe der Landeshauptstadt. Kaarst zeichnet sich durch viele Grünflächen und einen familienfreundlichen Lebensstil aus – nach dem Motto: Viel Natur hinterm Haus, die Stadt vor der Tür.

Im nahegelegenen Stadtzentrum finden sich alle Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister des täglichen Bedarfs sowie ein Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten. Dazu gibt es ein vielfältiges Gastronomieangebot mit Kneipen, Bistros, Cafés und Restaurants.

Das Bildungsangebot umfasst mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule und Gymnasien. Der Kaarster Badensee und viele Sportangebote sorgen für ein breites Freizeitangebot.

Dank des ausgebauten ÖPNV (S-Bahn, Regio-Bahn, Stadtbusse) ist die Düsseldorfer Innenstadt schnell erreichbar. Auch die Autobahnen A52 und A57 bieten eine gute Anbindung, sodass umliegende Städte sowie der Düsseldorfer Flughafen in etwa 20 Minuten erreichbar sind.



# VARIANTE 1

## DOPPELHAUSHÄLFTE MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS



OBJEKTART:

ETAGEN:

STRASSE:

PLZ:

ORT:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

WOHNFLÄCHE:

NUTZFLÄCHE:

ZIMMER:

TERASSE:

GARTEN:

GARAGE:

STELLPLÄTZE:

HEIZUNGSART:

BEFEUERUNGSART:

FERTIGSTELLUNG:

KAUFPREIS:

PROVISION:

**DOPPELHAUSHÄLFTE**

**3**

**SCHWARZER WEG 5**

**41564**

**KAARST**

**482 M<sup>2</sup>**

**CA. 176 M<sup>2</sup>**

**CA. 5 M<sup>2</sup>**

**6**

**JA**

**JA**

**1**

**2 (1 FREIPLATZ, 1 GARAGE)**

**FUSSBODENHEIZUNG**

**LUFT/WASSER-WÄRMEPUMPE**

**ENDE 2025 / ANFANG 2026**

**780.000 EUR**

**PROVISIONSFREI**

# VARIANTE 2

## DOPPELHAUSHÄLFTE MIT AUSBAUFÄHIGEM DACHGESCHOSS



OBJEKTART:

ETAGEN:

STRASSE:

PLZ:

ORT:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

WOHNFLÄCHE:

NUTZFLÄCHE:

ZIMMER:

TERASSE:

GARTEN:

GARAGE:

STELLPLÄTZE:

HEIZUNGSART:

BEFEUERUNGSART:

FERTIGSTELLUNG:

KAUFPREIS:

PROVISION:

**DOPPELHAUSHÄLFTE**

**3**

**SCHWARZER WEG 5**

**41564**

**KAARST**

**482 M<sup>2</sup>**

**CA. 132 M<sup>2</sup>**

**CA. 5 M<sup>2</sup>**

**4**

**JA**

**JA**

**1**

**2 (1 FREIPLATZ, 1 GARAGE)**

**FUSSBODENHEIZUNG**

**LUFT/WASSER-WÄRMEPUMPE**

**ENDE 2025 / ANFANG 2026**

**690.000 EUR**

**PROVISIONSFREI**

# KEYFACTS

## EIGENTUMSWOHNUNG MIT GARTEN - ERDGESCHOSS



OBJEKTART:

ETAGEN:

STRASSE:

PLZ:

ORT:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

WOHNFLÄCHE:

NUTZFLÄCHE:

ZIMMER:

TERASSE:

GARTEN:

GARAGE:

STELLPLÄTZE:

HEIZUNGSART:

BEFEUERUNGSART:

FERTIGSTELLUNG:

KAUFPREIS:

PROVISION:

**EIGENTUMSWOHNUNG**

**ERDGESCHOSS**

**SCHWARZER WEG 5A**

**41564**

**KAARST**

**482 M<sup>2</sup>**

**CA. 69 M<sup>2</sup>**

**CA. 5 M<sup>2</sup>**

**2**

**JA**

**JA**

**AUF ANFRAGE**

**1 (1 FREIPLATZ)**

**FUSSBODENHEIZUNG**

**LUFT/WASSER-WÄRMEPUMPE**

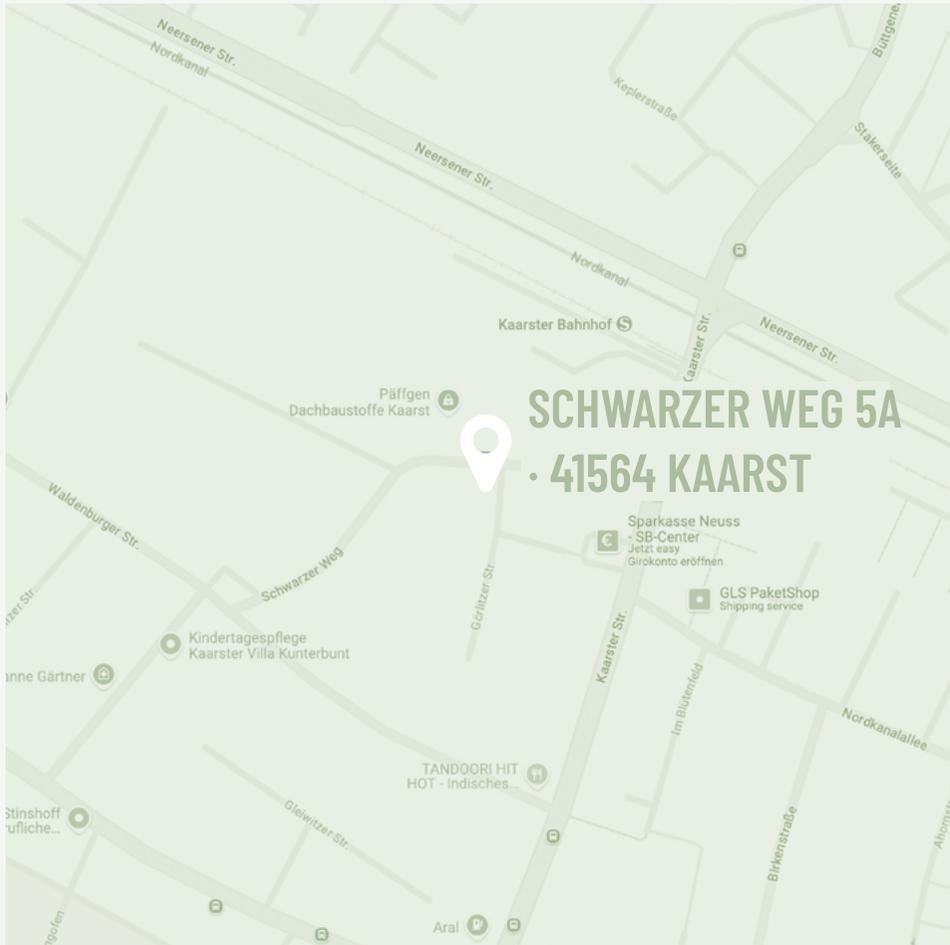
**ENDE 2025 / ANFANG 2026**

**350.000 EUR**

**PROVISIONSFREI**

# KEYFACTS

## MAISONETTE-WOHNUNG MIT BALKON UND GARTENBLICK



OBJEKTART:

ETAGEN:

STRASSE:

PLZ:

ORT:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

WOHNFLÄCHE:

NUTZFLÄCHE:

ZIMMER:

TERASSE:

GARTEN:

GARAGE:

STELLPLÄTZE:

HEIZUNGSART:

BEFEUERUNGSART:

FERTIGSTELLUNG:

KAUFPREIS:

PROVISION:

**EIGENTUMSWOHNUNG**

**1.OG & DG**

**SCHWARZER WEG 5A**

**41564**

**KAARST**

**482 M<sup>2</sup>**

**CA. 106 M<sup>2</sup>**

**CA. 5 M<sup>2</sup>**

**3**

**JA**

**JA**

**1**

**1 (1 GARAGE)**

**FUSSBODENHEIZUNG**

**LUFT/WASSER-WÄRMEPUMPE**

**ENDE 2025 / ANFANG 2026**

**530.000 EUR**

**PROVISIONSFREI**

# BAUBESCHREIBUNG DOPPELHAUSHÄLFTE

Dieses Neubauprojekt überzeugt durch sehr gute sowie hochwertige Ausstattung, moderne Technik und einem ansprechendes Design. Die detaillierte Baubeschreibung mit allen weiteren Ausstattungsdetails stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Sonderwünsche abweichend zur Baubeschreibung sind möglich.

Hier die wichtigsten Merkmale im Überblick:

## Außenwände und Fassaden

- Außenwände: Massivbauweise, ggf. Stahlbetonbauteile.
- Fassade: Wärmedämm-Verbundsystem, Silikonharzputz, ggfs. teilweise Klinkerriemchen.

## Dächer

- Konstruktion: Holzbauweise mit Betondachsteinen in Anthrazit.
- Dämmung: Wärmedämmung, Dampfbremse, Gipskartonverkleidung.

## Fenster und Türen

- Fenster: Kunststoffprofile, Sicherheitsklasse RC 2N, Isolierverglasung, elektrische Rollläden.
- Eingangstür: Kunststoff mit Aluminium-Bodenschwelle.

## Innenräume

- Geschossdecken: Beton, verputzt, Raumhöhe ca. 2,50 m.
- Innenwände: Tragende Wände massiv, nicht tragende ggf. Gipskarton-Ständerwerk.
- Türen: Holzwerkstoff, weiß beschichtet, Röhrenspan-Stegeinlage.

## Bodenbeläge

- Wohnbereiche: Fertigparkett (Eiche), Bäder/WC: Fliesen (60 x 60 cm).
- Estrich: Schwimmender Zementestrich mit Trittschalldämmung.

## Treppen

- Material: Stahlkonstruktion, lackiert, mit Eichenstufen und Edelstahlhandlauf.

## Sanitär

- Ausstattung: Standardarmaturen (Hansgrohe), Dusche mit Ablaufrinne, teilweise Echtglasabtrennungen.
- Extras: Außenwasseranschlüsse, Waschmaschinenanschluss in der Ankleide.

## Elektroinstallation

- Schalter/Steckdosen: Gira Standard 55 oder gleichwertig.
- Multimedia: CAT 7 und TV-Anschlüsse.
- Beleuchtung: Decken- und Wandanschlüsse je nach Raum.

## Heizung

- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Badheizkörper im Dachgeschoss.
- Lüftung: Mechanische Lüftung

## Außenanlagen

- Flächen: Pflastersteine in Anthrazit, Terrassen aus Betonsteinplatten.
- Abgrenzung: Gabionenwand (2 m hoch, 3 m lang) zwischen den Terrassen.

## Stellplätze

- Garage: Stahlbetonfertiggarage mit Sektionaltor, anthrazit gepflasterte Zufahrt.

**Die Doppelhaushälfte(n) werden schlüsselfertig übergeben. Im angebotenen Preis ist der gesamte Ausbau, einschließlich Malerarbeiten und der Bodenbeläge etc., bereits enthalten. Gerne können Änderungs- oder Ergänzungswünsche nach Absprache berücksichtigt werden.**

# BAUBESCHREIBUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN

Dieses Neubauprojekt überzeugt durch sehr gute sowie hochwertige Ausstattung, moderne Technik und einem ansprechendes Design. Die detaillierte Baubeschreibung mit allen weiteren Ausstattungsdetails stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Sonderwünsche abweichend zur Baubeschreibung sind möglich.

Hier die wichtigsten Merkmale im Überblick:

## Außenwände und Fassaden

- Außenwände: Beton oder Mauerwerk, teils wasserundurchlässiger Stahlbeton.
- Fassade: Wärmedämm-Verbundsystem mit Silikonharzputz, Teilflächen mit Klinkerriemchen.

## Dach

- Konstruktion: Holzbauweise, Dachflächen aus Betondachsteinen (anthrazit).
- Dämmung: Wärmedämmung mit Dampfbremse, Gipskartonverkleidung, Raufaser weiß.

## Fenster und Türen

- Fenster: Kunststoffprofile, RC 2 N, abschließbare Griffe, elektrische Rollläden.
- Türen: Wohnungseingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, schalldämmend (RWP 42 dB).

## Innenräume

- Geschosdecken: Betondecken mit Raufaser weiß, Raumhöhe ca. 2,50 m.
- Innenwände: Tragende Wände massiv, nicht tragende ggf. Gipskarton-Ständerwerk.
- Türen: Holzwerkstoff, weiß beschichtet.

## Bodenbeläge

- Wohnräume: Parkett (Eiche) mit Holzsockelleisten.
- Küche/Bäder: Fliesen (60 x 60 cm) mit Sockelleisten, Dusche teils mit Mosaikfliesen.

## Treppen

- Innentreppen: Stahlkonstruktion mit Eichenstufen und Handlauf.

## Sanitär

- Ausstattung: Standardarmaturen (Hansgrohe), Duschen mit Ablaufrinnen, Badewanne (Stahlemaille).
- Extras: Außenwasseranschlüsse, Warmwasserspeicher zentral.

## Elektroinstallation

- Ausstattung: Gira Standard 55 oder gleichwertig, Rauchmelder in Wohnräumen.
- Multimedia: TV- und Telefonanschlüsse, schaltbare Außenleuchten.

## Heizung

- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit zentraler Regelung.
- Lüftung: Mechanische Lüftung

## Außenanlagen

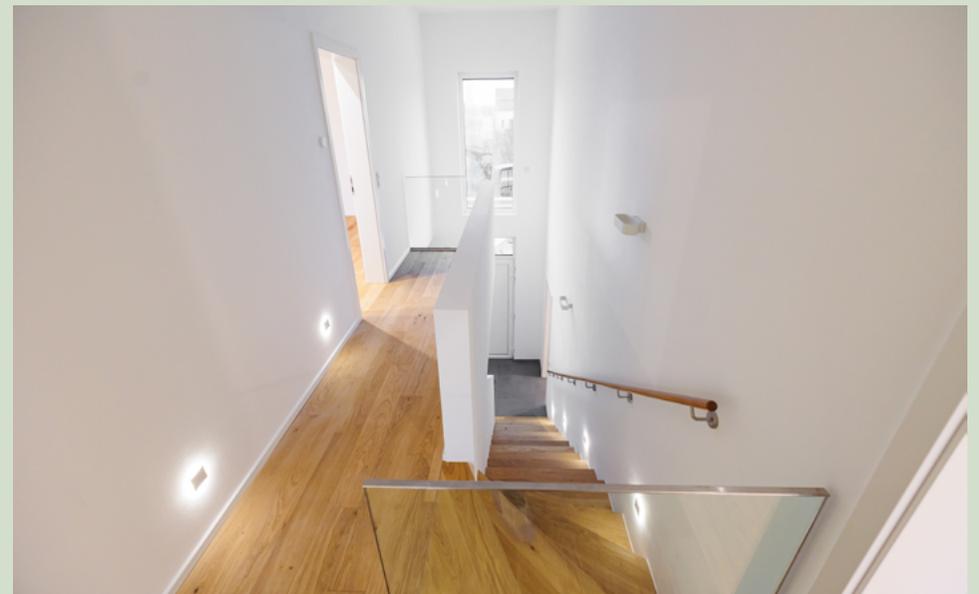
- Flächen: Versickerungsoffenes Pflaster, Terrasse mit Betonplatten, Balkon mit Dielenbelag.
- Abgrenzung: Sichtbetonwand (2 m hoch, 3 m lang) zwischen Gartenflächen.

**Die Eigentumswohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Im angebotenen Preis ist der gesamte Ausbau, einschließlich Malerarbeiten und der Bodenbeläge etc., bereits enthalten. Gerne können Änderungs- oder Ergänzungswünsche nach Absprache berücksichtigt werden.**

## AUSSTATTUNGSBEISPIELE EINES ANDEREN PROJEKTS DES BAUTRÄGERS



## AUSSTATTUNGSBEISPIELE EINES ANDEREN PROJEKTS DES BAUTRÄGERS



# GARTENANSICHT



# DROHNENANSICHT



# DROHNENANSICHT

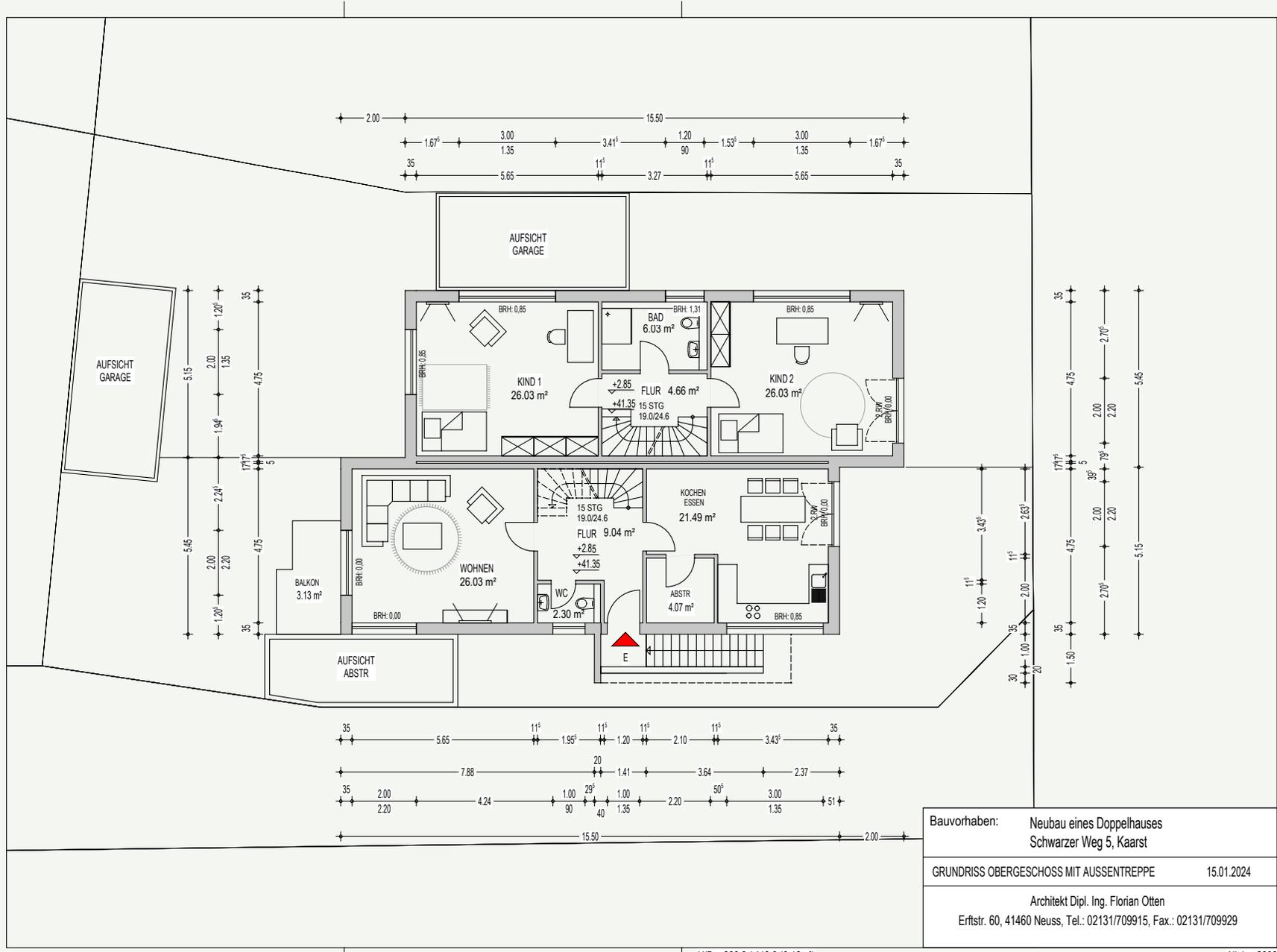


# HAUSANSICHT





# GRUNDRISSSE - 1.OBERGESCHOSS



Bauvorhaben: **Neubau eines Doppelhauses  
Schwarzer Weg 5, Kaarst**

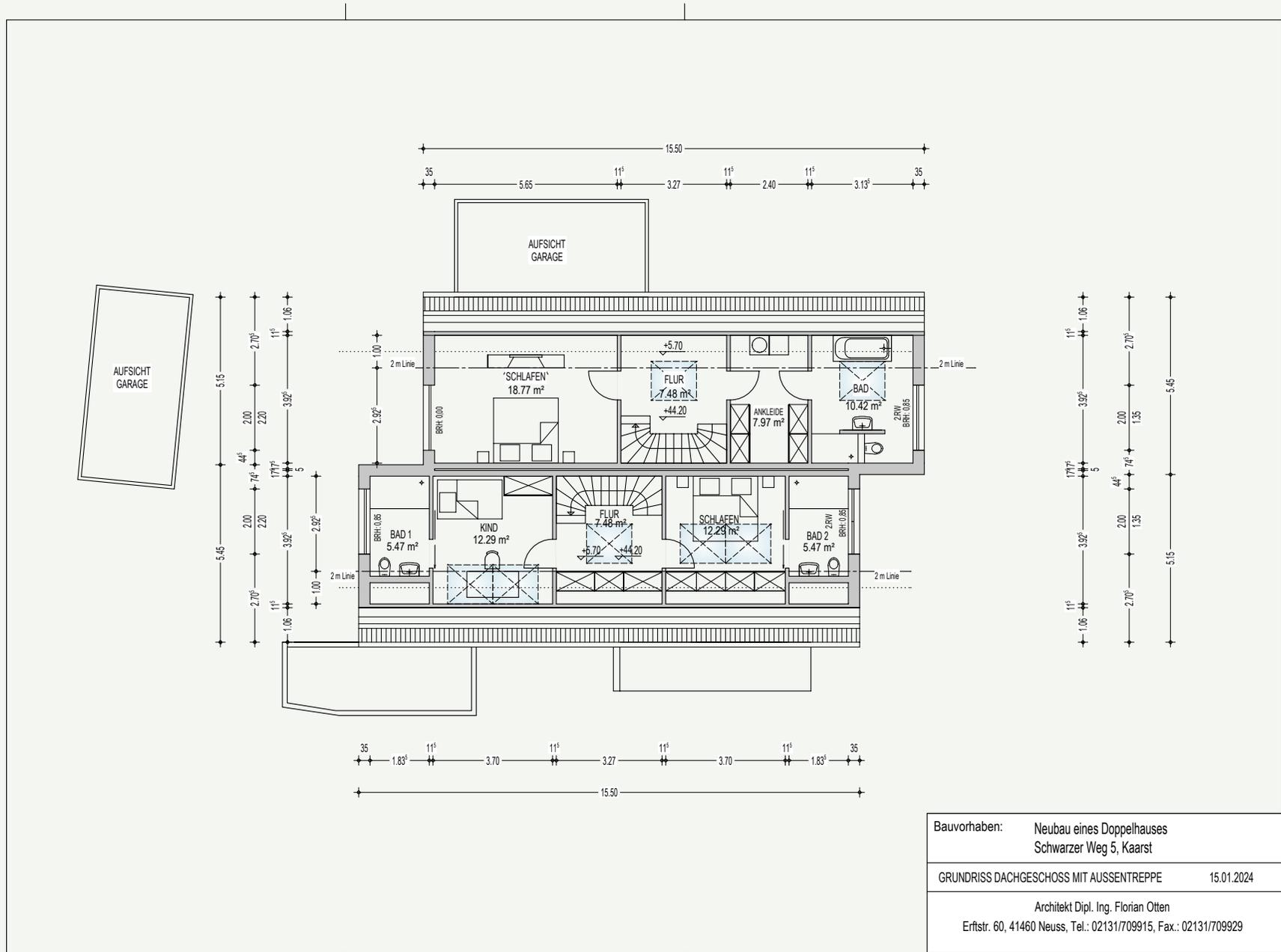
GRUNDRISS OBERGESCHOSS MIT AUSSENTREPPE 15.01.2024

Architekt Dipl. Ing. Florian Otten  
Ertstr. 60, 41460 Neuss, Tel.: 02131/709915, Fax.: 02131/709929

H/B = 296.8 / 419.8 (0.12m²)

Allplan 2008

# GRUNDRISSSE - DACHGESCHOSS

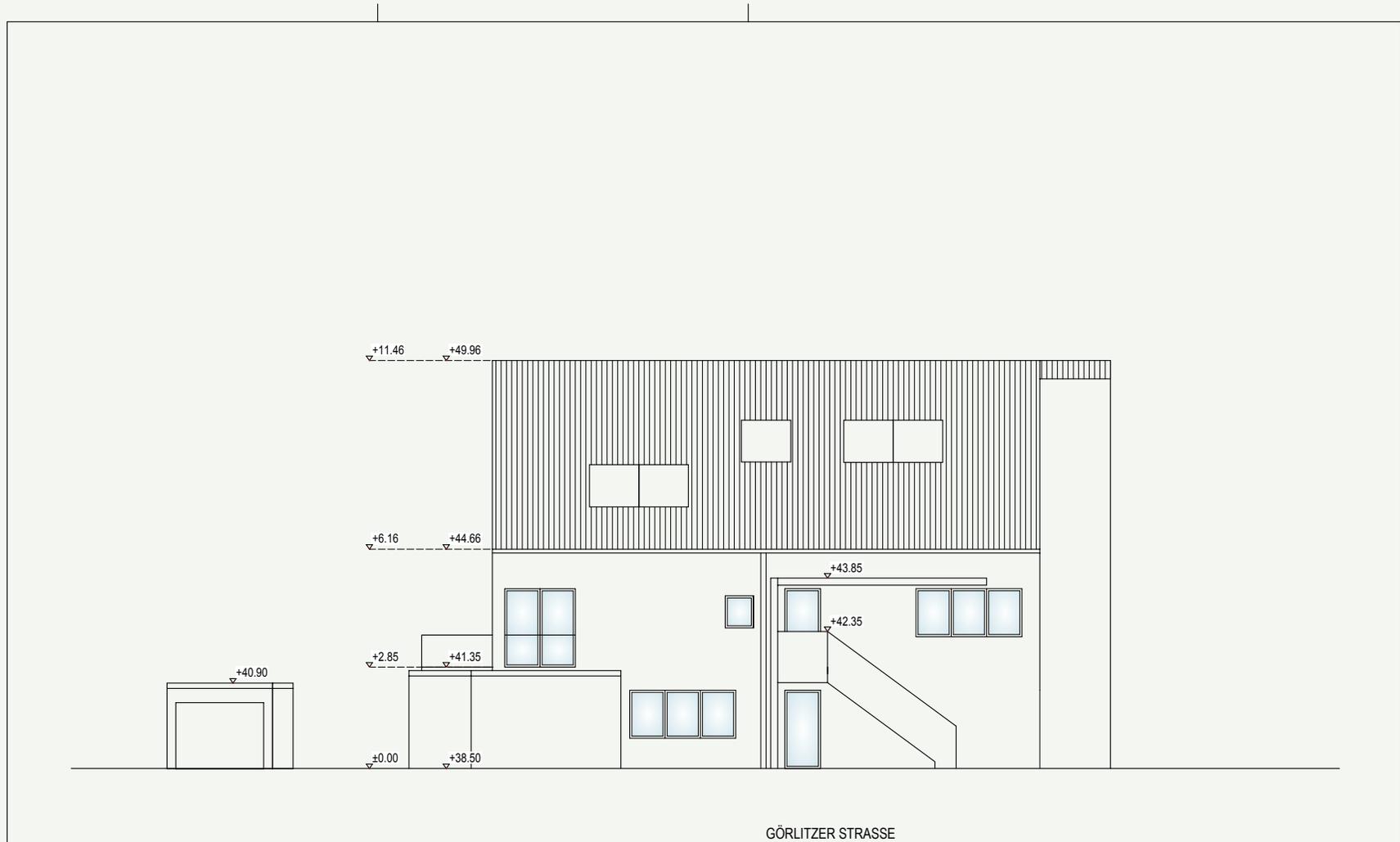


Bauvorhaben:	Neubau eines Doppelhauses Schwarzer Weg 5, Kaarst
GRUNDRISS DACHGESCHOSS MIT AUSSENTREPPE	15.01.2024
Architekt Dipl. Ing. Florian Otten Ertstr. 60, 41460 Neuss, Tel.: 02131/709915, Fax.: 02131/709929	

H/B = 296.8 / 419.8 (0.12m²)

Allplan 2008

# SCHNITT



Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses  
Schwarzer Weg 5, Kaarst

ANSICHT GÖRLITZER STRASSE MIT AUSSENTREPPE 15.01.2024

Architekt Dipl. Ing. Florian Otten  
Ertstr. 60, 41460 Neuss, Tel.: 02131/709915, Fax.: 02131/709929

H/B = 296.8 / 419.8 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2008

# ANSICHTEN

ANSICHT SCHWARZER WEG



ANSICHT GARTEN



SCHWARZER WEG NR. 5 ——— ✕ ——— SCHWARZER WEG NR. 5a

SCHWARZER WEG NR. 5a ——— ✕ ——— SCHWARZER WEG NR. 5

Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses  
Schwarzer Weg 5, Kaarst

ANSICHTEN SCHWARZER WEG UND GARTEN 15.01.2024

Architekt Dipl. Ing. Florian Otten  
Ertstr. 60, 41460 Neuss, Tel.: 02131/709915, Fax.: 02131/709929

**LAGE<sup>3</sup>IMMOBILIEN**  
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.

## **ANSPRECHPARTNER**

**Patrick Stemmer & Nathan Jurecky**

## **KONTAKT**

**Hamtorstraße 10 - 12**

**41460 Neuss**

**Deutschland**

**Telefon: +49 2131 663 19 73**

**E-Mail: [kontakt@lagehoch3.de](mailto:kontakt@lagehoch3.de)**

 [lagehoch3](#) ·  [Lage<sup>3</sup> Immobilien](#)