



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



**VERMARKTUNGSEXPOSÉ  
MARTINUSSTRASSE 21 · KAARST**

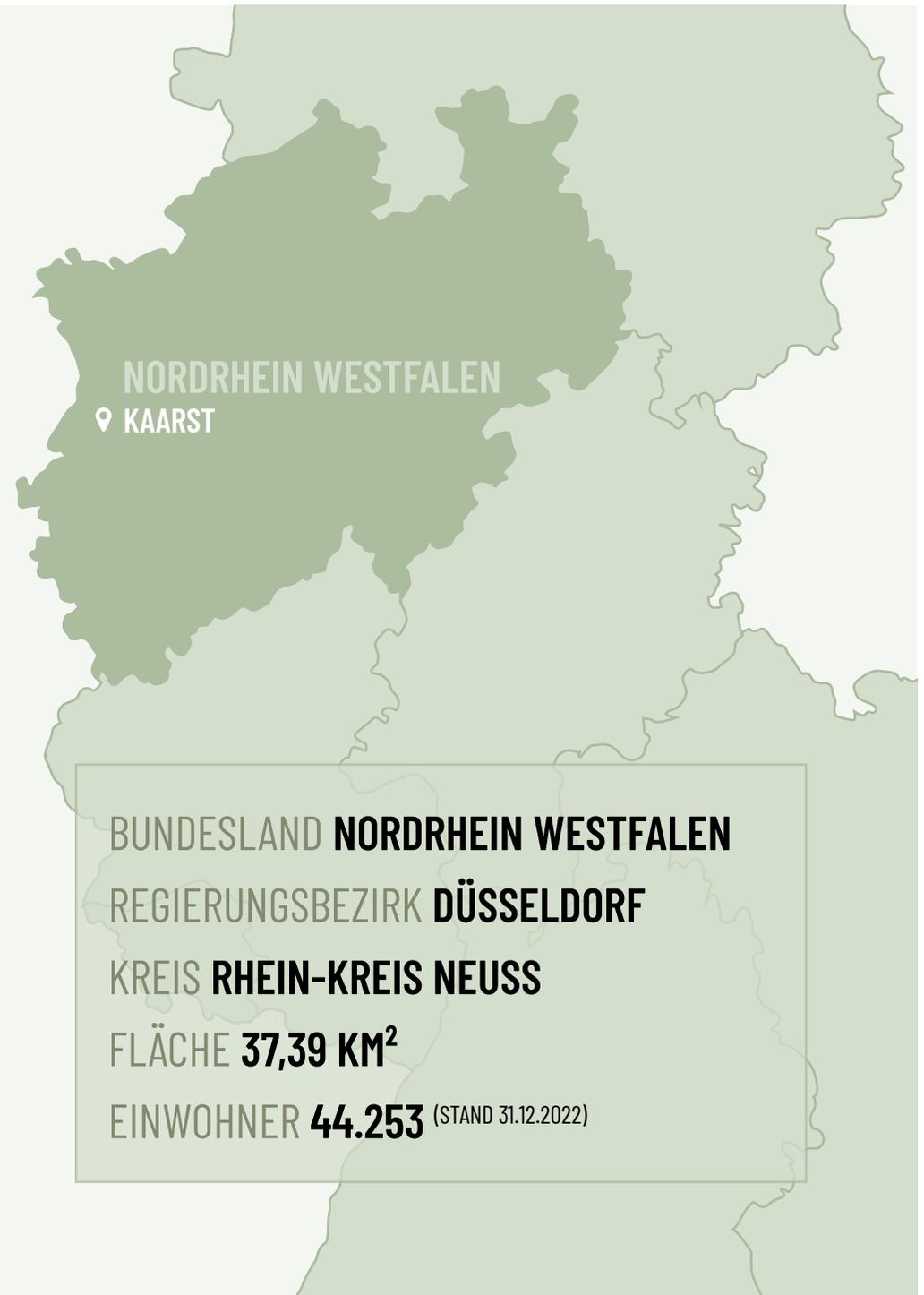
# WOHN & GESCHÄFTSHAUS

NEBST ANGEBAUTEM EINFAMILIENHAUS MIT  
GEHOBENER AUSSTATTUNG IM  
ZENTRUM VON KAARST

Die angebotene Immobilie befindet sich im Zentrum von Kaarst. Kaarst gehört zum Rhein-Kreis Neuss und gilt als beliebter Wohnstandort, nicht zuletzt durch die Nähe zur Landeshauptstadt. Die Gemeinde zeichnet sich besonders durch ihre vielen Grünflächen und den familienfreundlichen Lebensstil aus. Hier passt das Motto: Viel Natur hinterm Haus und die Stadt vor der Tür.

Kaarst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Dienstleistungsunternehmen finden Sie im nahegelegenen Stadtzentrum des Ortes. Der Wochenmarkt bietet frische Produkte aus der Region. Ein ausgewogenes Gastronomieangebot von der Kneipe über Bistros, Cafés und Restaurants steht Ihnen hier zur Verfügung. Das Bildungsangebot umfasst neben ausreichend Kindergärten und mehreren Grundschulen (u.a. Matthias-Claudius-Grundschule) auch eine Realschule (Elisabeth-Selbert-Realschule) und ein Gymnasium (Albert-Einstein-Gymnasium). Der Kaarster Badesee sowie eine Vielzahl von Sportangeboten bieten Ihnen ein reichhaltiges Freizeitangebot.

Über den hervorragend ausgebauten ÖPNV (S-Bahn, Regio-Bahn, Stadtbusse) erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt mit bspw. der S-Bahn S28 in wenigen Minuten. Die optimale Anbindung an die Autobahnen A 52 (Mönchengladbach-Kaarst-Düsseldorf) und A 57 (Köln-Düsseldorf-Neuss/Kaarst-Krefeld) sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände sind in ca. 20 Autominuten erreichbar.



BUNDESLAND **NORDRHEIN WESTFALEN**

REGIERUNGSBEZIRK **DÜSSELDORF**

KREIS **RHEIN-KREIS NEUSS**

FLÄCHE **37,39 KM<sup>2</sup>**

EINWOHNER **44.253** (STAND 31.12.2022)

# KEYFACTS

## MARTINUSSTRASSE 21 · KAARST



OBJEKTTYP:

STRASSE:

PLZ:

ORT:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

WOHNFLÄCHE GESAMT:

WOHNFLÄCHE ANBAU:

WOHNFLÄCHE VORDERHAUS:

GEWERBEFLÄCHE VORDERHAUS:

TERRASSE:

BALKON:

GARTEN:

GARAGEN:

STELLPLÄTZE:

HEIZUNGSART:

BEFEUERUNGSART:

BAUJAHR:

ENERGIEAUSWEIS:

KAUFPREIS:

PROVISION:

**EINFAMILIENHAUS /  
WOHN- & GESCHÄFTSHAUS**

**MARTINUSSTRASSE 21**

**41564**

**KAARST**

**CA. 633 M<sup>2</sup>**

**CA. 240 M<sup>2</sup>**

**CA. 148 M<sup>2</sup>**

**CA. 92 M<sup>2</sup>**

**CA. 50 M<sup>2</sup>**

**JA**

**JA**

**JA**

**1**

**4**

**ZENTRALHEIZUNG /  
FUSSBODENHEIZUNG**

**GAS / WÄRMEPUMPE**

**CA. 1935 / 2007**

**IST BEANTRAGT**

**799.000 EUR**

**3,57% INKL. 19% MWST.**

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## MARTINUSSTRASSE 21 · KAARST

**Das im Jahr 2007 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 148 Quadratmetern bietet ausreichend Platz für eine Familie sowie ein Paar, welches Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Das Haus befindet sich auf einem insgesamt ca. 633qm großen Grundstück, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.**

Die Heizungsanlage wurde 2007 auf eine effiziente Wärmepumpe umgestellt, was für angenehme Wärme und niedrige Energiekosten sorgt. Ebenso verfügt die Fußbodenheizung über eine kühlende Funktion. Im Obergeschoss des Anbaus befindet sich eine Klimaanlage. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine abschließbare Einzelgarage mit elektrischem Garagentor sowie drei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung, sodass Parkprobleme der Vergangenheit angehören.

Ein Highlight des Hauses ist die Vielzahl der Bäder sowie der im Boden eingelassene Whirlpool. Der Rest des Hauses besticht durch gut geschnittene Räume, die vielfältig genutzt werden können. Ebenso verfügt der gesamte Anbau über ein integriertes Smart-Home-System nebst elektrischen Rollläden.

Ferner verfügt der Anbau über eine großzügige Terrasse mit Garten in West-Ausrichtung, indem Sie zahlreiche Sonnenstunden genießen können. Das Einfamilienhaus ist nicht unterkellert. Auf dem Flachdach des Anbaus befindet sich eine Solaranlage. Hierzu existiert ein Vertrag mit der Stadt, so dass der dort produzierte Strom verkauft wird.

Das Wohn- und Geschäftshaus, welches im Jahr 1935 erbaut wurde, besteht aus insgesamt 3 Etagen. Das Erdgeschoss ist ca. 50qm groß und derzeit an die Versicherung „HUK-Coburg“ vermietet. Die monatliche Warmmiete beläuft sich auf ca. 560 EUR.

Das 1. Obergeschoss sowie Dachgeschoss sind derzeit leerstehend. Die Liegenschaft wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt, welche aus ca. 1995 ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Das Dachgeschoss sowie die 1.Etage des Hauses wurden Anfang bis Mitte der 90er umgebaut und dürfen als Wohnfläche genutzt werden. Ebenso ist erwähnenswert, dass die 1. Etage sowie das Dachgeschoss eine Kernsanierung nötig haben.

# AUSSTATTUNG

## MARTINUSSTRASSE 21 · KAARST

**Der Anbau verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster, die nicht nur eine effiziente Isolierung bieten, sondern auch eine gute Wärmedämmung.**

Die Wärmepumpe stammt aus dem Jahr 2007 und wird mit einer Fußbodenheizung angesteuert, Diese Kombination gewährleistet eine effiziente Wärmeverteilung im gesamten Gebäude und sorgt für behagliche Temperaturen, insbesondere in den kälteren Monaten des Jahres. Die Fußbodenheizung bietet zudem den Vorteil einer gleichmäßigen Wärmeabgabe und trägt zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der Whirlpool, der ebenfalls für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Die Immobilie verfügt über eine große Außenterrasse mit Garten, die sich ideal für gesellige Zusammenkünfte im Freien eignet. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Im Innenbereich ist über alle Räume hinweg ein Fliesenboden verlegt, der nicht nur pflegeleicht ist, sondern auch eine moderne und zeitlose Optik bietet.

Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss ein großes Bad mit Badewanne oder Dusche, so dass jedes Zimmer ein eigenes Bad vorweisen kann.

Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und den Gästen eine zusätzliche Annehmlichkeit bietet.

Der Hauswirtschaftsraum, der auch gleichzeitig als Waschmaschinenraum genutzt wird, befindet sich in einem separaten Raum entlang des Esszimmers.

Der Anbau verfügt insgesamt über vier Zimmer. Die offene Küche wird durch das Ess- sowie Wohnzimmer abgerundet. Die drei weiteren Zimmer lassen sich ideal entweder als Schlaf, Kinder oder aber Arbeitszimmer nutzen.

Das Vorderhaus ist mit einfachem PVC-Boden oder auch Teppichboden ausgestattet. Ebenso wird das Objekt mit einer Gas-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich noch ein Badezimmer, welches wie die beiden Etagen ebenso saniert werden muss.

Die Fenster sind zweifach verglaste Kunststofffenster aus ca. Mitte der 80er Jahre.





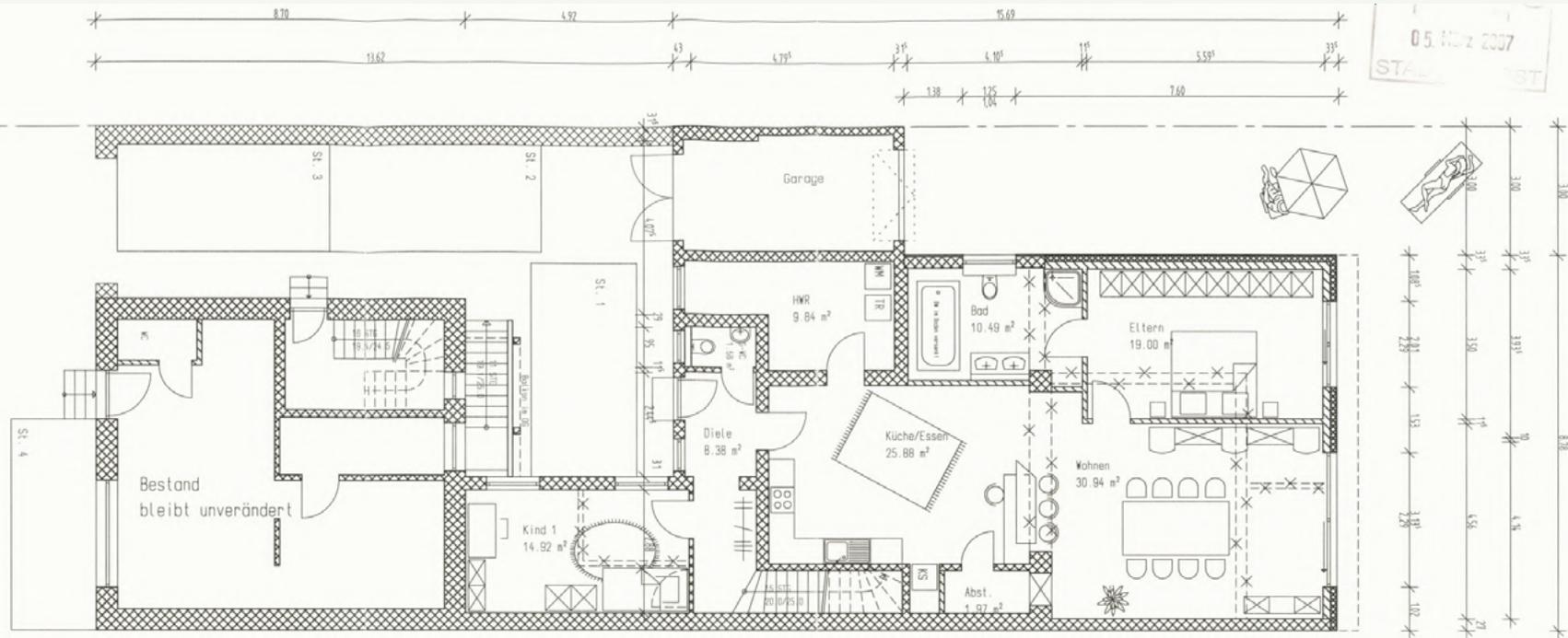












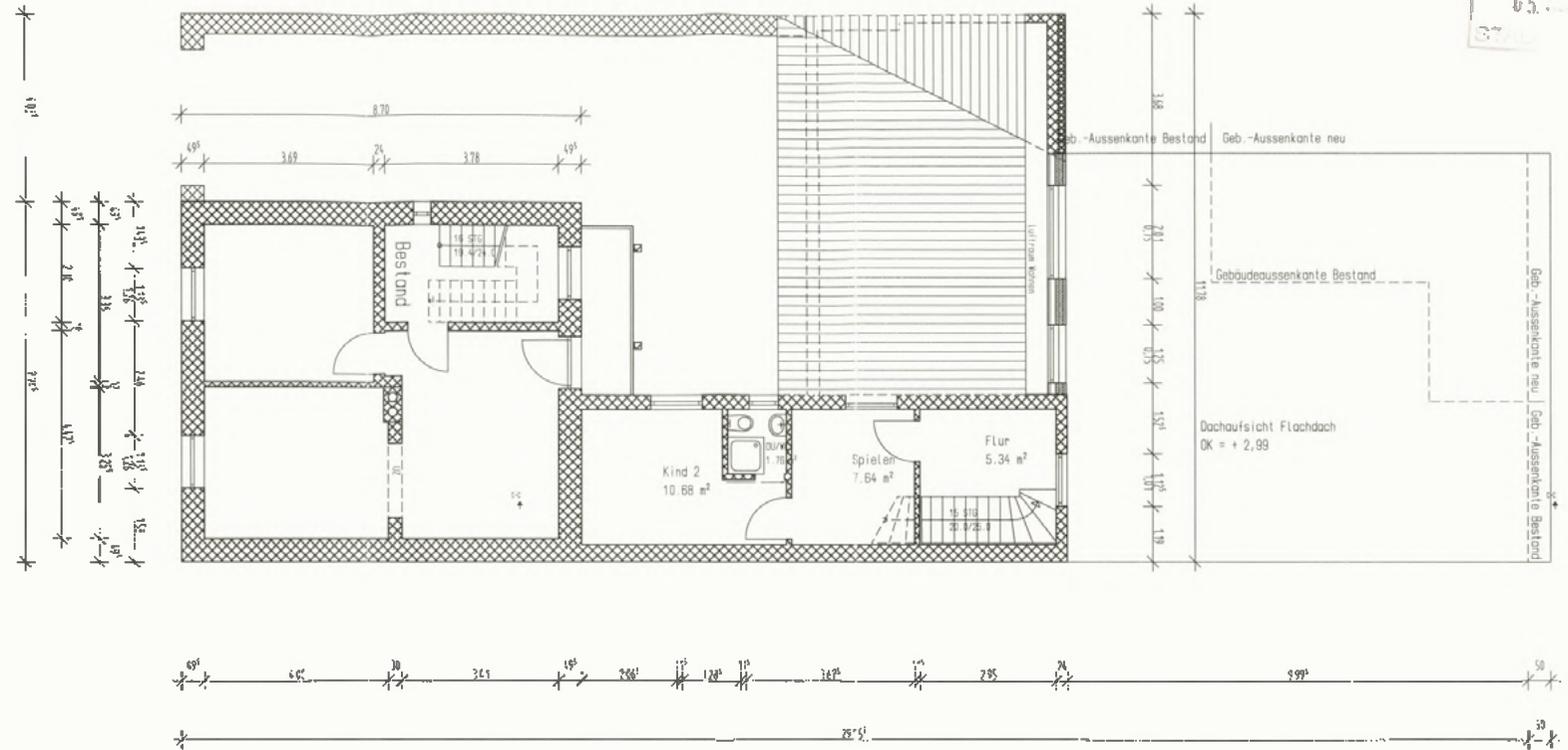
05. März 2007  
STA... 108T



- Mauerwerk neu
- Mauerwerk Bestand
- Mauerwerk Abbruch

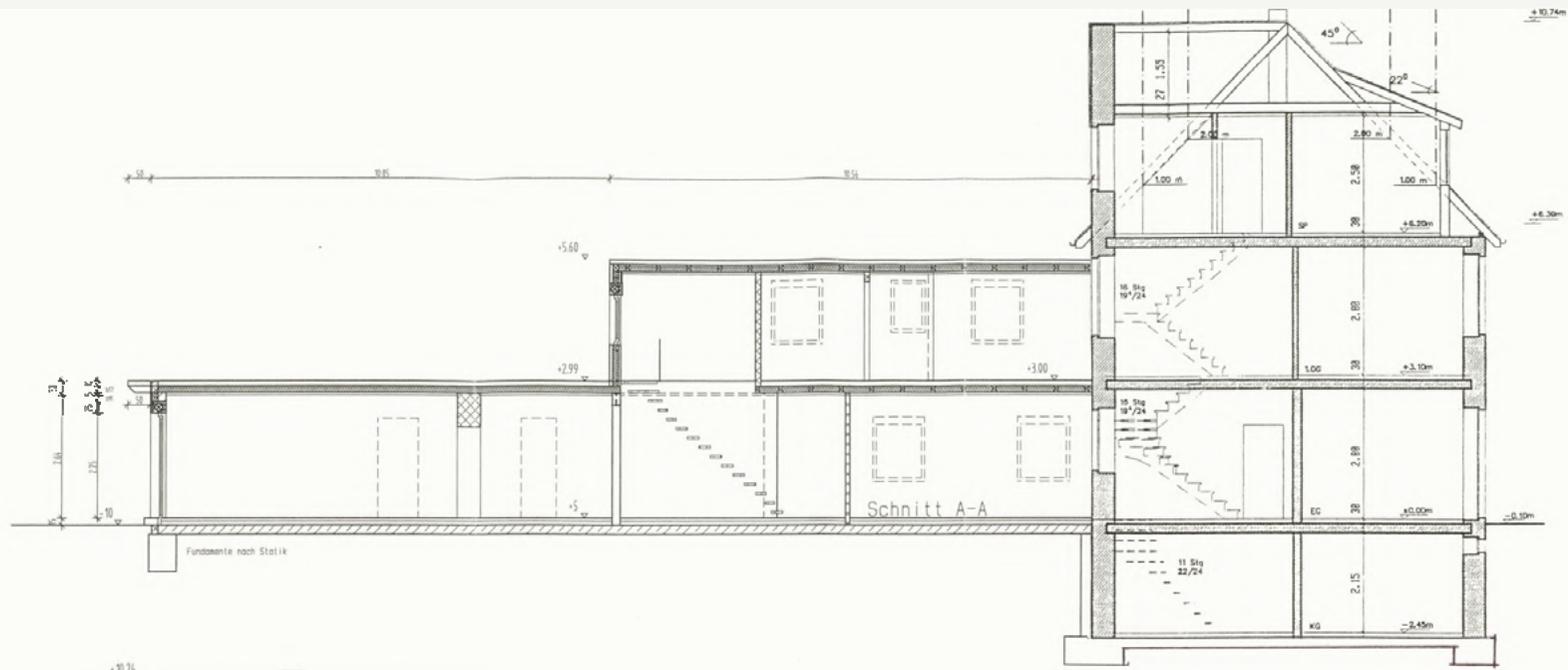
Projekt: <b>Neubau mit Anbau der Wohneinheit 2 des Gebäudes Martinusstr. 21 in 41554 Koarst, Flur 0, Flurstück 1077</b>				
<b>Grundriss Erdgeschoss</b>				
Zeichner: <b>Andreas Esser</b> Bodenrost: <b>...</b> 41554 Koarst Tel.: 02121 / 85214 Fax: / 85214		Architekt: <b>...</b> Wohn: <b>...</b> Telefon: <b>...</b> Fax: <b>...</b>		
Planstab: <b>1 : 100</b>	Datum: <b>02.03.2007</b>	Blattgröße: <b>A Linder</b>	Plan: <b>...</b>	Programm: <b>...</b>

05.03.2007



- Mauerwerk neu
- Mauerwerk Bestand
- Mauerwerk Abbruch

Projekt: Umbau mit Anbau der Wohnzimm. 2 des Gebäudes Martiusstr. 21 in 41564 Xerbst, Flur B, Flurstück 1877			
Plan: <b>Grundriss Obergeschoss</b>			
Bauherr: Andros Essen Bödenbergstr. 14 41559 Essen Tel. 0201 8852146 Fax: 0201 8852141		Architekt: Dipl.-Ing. P. Linder L. Linder & Partner St. 100 L. Linder & Partner Königsplatz 1 41564 Xerbst	
Planst.:	Datum:	Bezeichnet:	Proj. Nr. / Folio:
1. 100	02.03.2007	P. Linder	

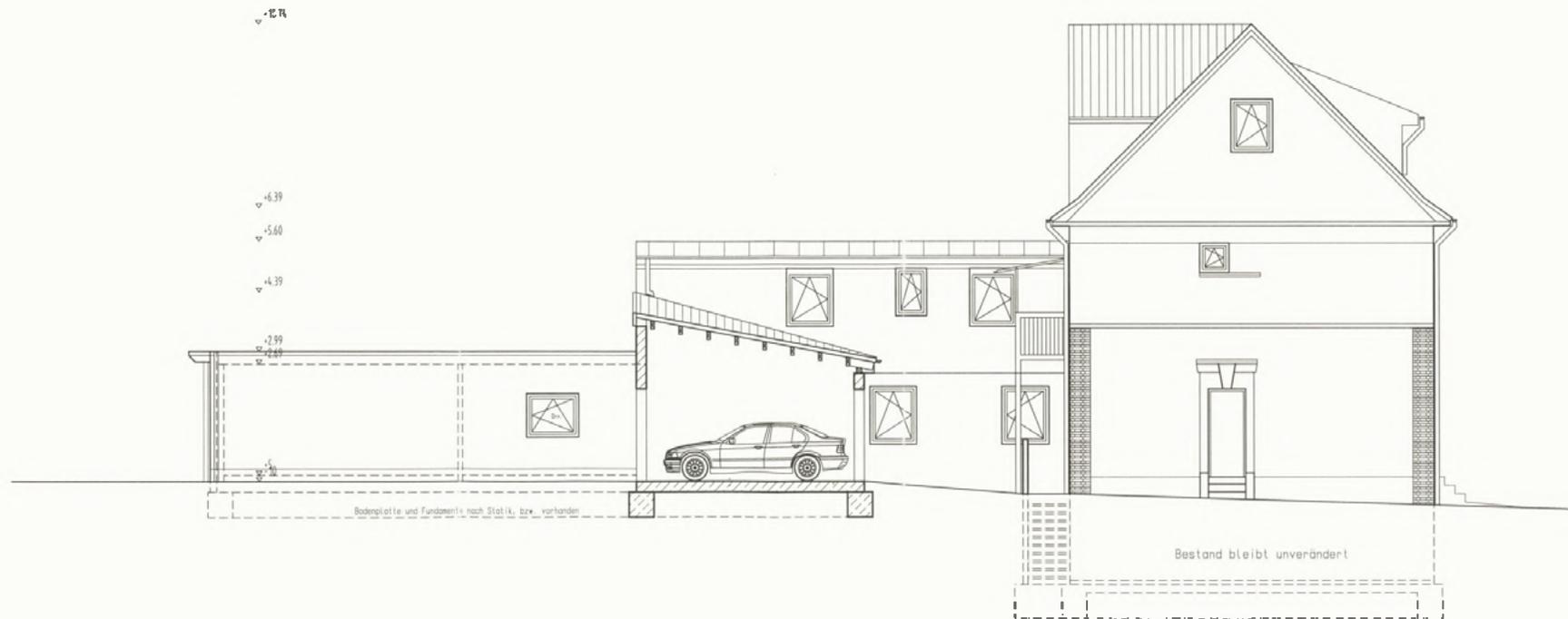


05. März 2007  
 STADT KARST



Ansicht von Nord-West

41564 Karst, Flur 6, Flurstück 1077 Schnitt A-A + Ansicht von Nord-West				
Zeichner: Andreas Essler Boden: 05-106 41564 Karst Tel.: 02 240 1852 10 Fax: 02 240 1852 11		Architekt: [Signature] 20.03.2007 41564 Karst Tel.: 02 240 1852 10 Fax: 02 240 1852 11		
Material: 10C	Datum: 02.03.2007	Sachverwalter: M. Linder	Flur-Nr.:	Flurstück:



Projekt: Umbau mit Anbau der Wohnfläche 2 des Gebäudes Murtoussstr. 21 in 41564 Kersl, Flur 8, Flurstück 1077				
Planname: Ansicht von Süd-West				
Datum: Andreas Essen Gedernicher Eg. 41564 Kersl Tel.: 02017 8962141 FgA: / 8862141		Zeichner: C. Essing, M. Linder, M. Linder M. Linder auf der Grundlage von: M. Linder M. Linder		
Blatt-Nr. 1 100	Ort: 32.63.2337	Skizzen: M. Linder	Titel: Ansicht von Süd-West	Blattgröße:

**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](#)