

Meerbusch / Büberich

Geräumige 2 Zimmer Wohnung mit Garage, großem Balkon und exklusivem Gartenanteil

CODICE OGGETTO: 24013013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO | 24013013 |
| Superficie netta | ca. 76 m ² |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Piano | 2 |
| Vani | 2 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1968 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 349.000 EUR |
| Appartamento | Attico |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2021 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 0 m ² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 162.60 kWh/m²a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.11.2031 | Classe di efficienza energetica | F |
| Fonte di alimentazione | Gas | | |

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

La proprietà



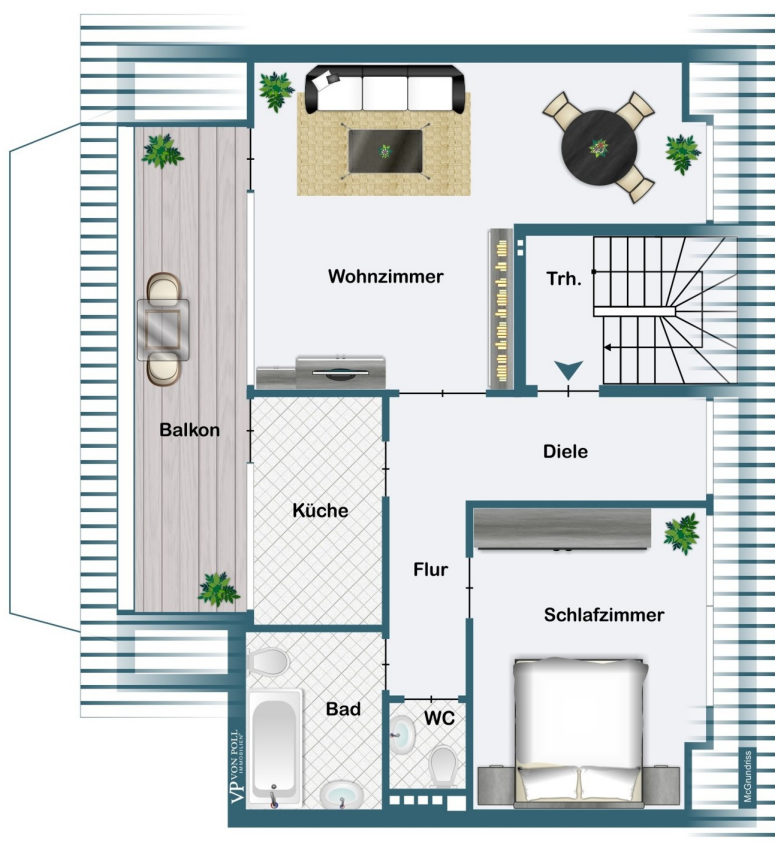
CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

Una prima impressione

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1968 mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² besticht durch ihren offenen Grundriss und die helle Atmosphäre. Mit einem großen Wohn- und Esszimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Badezimmer bietet sie ausreichend Platz für Singles oder Paare. Der Balkon und ein Gäste-WC komplettieren den Grundriss. Das großzügige Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet genügend Stellfläche für Schränke und Kommoden. Zudem verfügt die Wohnung über einen großen Balkon, der sich optimal für gemütliche Abende im Freien eignet. Die Fenster wurden 1996 modernisiert, die Heizung ca. 1999 erneuert und vor etwa drei Jahren wurde die Wohnung umfassend renoviert. Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage, die zudem praktischen Stauraum für Fahrräder, Werkzeug und Co. bietet. Des Weiteren kann der großzügige Balkon für gesellige Grillabende oder entspannte Sonnenstunden genutzt werden. Der Garten kann zu 2/5 exklusiv von den Eigentümern dieser Wohnung genutzt werden. Die Lage der Immobilie punktet durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde 2021 zuletzt modernisiert. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ein gemütliches Zuhause mit charmanter Ambiente und funktioneller Raumaufteilung. Ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine gepflegte Immobilie in zentraler Lage legen. Der helle Wohnbereich und das große Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Wohnräume. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 7.488,00 € ohne Garage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung.

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- großzügiger Grundriss
- Parkett
- Außenjalousien Gartenseite
- großer Balkon
- Garage
- Gartenanteil als SNR

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Tutto sulla posizione

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Düsseldorf. Ob Meerbuscher Wald, Golfplatz oder der Rhein, in Büderich finden Sie eine Vielzahl an weitläufigen Naherholungsgebieten. In fußläufiger Entfernung befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Gastronomien. Meerbusch-Büderich verfügt zudem über ein gutes öffentliches Verkehrsnetz. Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, wodurch auch die Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss und Krefeld in kurzer Zeit zu erreichen sind. Auch die nahegelegenen Autobahnen gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

Kindergärten: KiKu Nepomuk, Am Flehkamp 12, 40667 Meerbusch Kindergarten Gereonstraße, Gereonstraße 6, 40667 Meerbusch Lummerland, Karl-Arnold-Straße 36B, 40667 Meerbusch Ev. Kindertageseinrichtung Schatzkiste, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, 40667 Meerbusch Ev. Kindergarten, Düsseldorfer Str. 35, 40667 Meerbusch Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch Grundschulen: Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch St. Mauritiuschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch Weiterführende Schulen: Maraté-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch Bahnlinien: U70, U74, U76 Buslinien: SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839 Meerbusch – Büderich - zentral

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büberich

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 162.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com