

Meerbusch

# Lichtdurchflutete Wohnung in ruhiger Wohnlage – Erstbezug nach Modernisierung

Objektnummer: 26013017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.490 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	26013017
Wohnfläche	ca. 100 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.490 EUR
Nebenkosten	380 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	173.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Ein erster Eindruck

Diese traumhaft helle Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer sowie zwei Balkone, und wurde 2026 umfassend modernisiert. Sie wird nun als Erstbezug nach Modernisierung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses angeboten. Eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen schaffen ein modernes Wohnambiente, das hohen Wohnkomfort bietet.

Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das helle und offene Raumgefühl. Diese Großzügigkeit bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle und flexible Gestaltung des Wohnbereichs.

Der Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Freiraum. Ergänzt wird die Wohnung durch einen französischen Balkon an der Vorderseite.

Direkt angeschlossen befindet sich die offene Küche, die das moderne Wohnkonzept ideal ergänzt. Die offene Gestaltung macht sie zum perfekten Ort für gemeinsames Kochen, gesellige Abende oder entspannte Frühstücke. Dank des sinnvoll positionierten Starkstromanschlusses ist zudem der Einbau einer Kochinsel problemlos möglich.

Die großzügige Diele heißt Gäste willkommen und verbindet die einzelnen Räume sinnvoll miteinander und ein großer Einbauschränk schafft hier zudem viel Stauraum. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und die praktischen, bereits vorhandenen Einbauschränke. Von hier betreten Sie auch den französischen Balkon zur Vorderseite.

Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zweites Schlafzimmer, hier lassen sich individuelle Wohnideen problemlos umsetzen.

Das modern sanierte Badezimmer ist funktional und komfortabel mit begehrter Dusche gestaltet und fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Immobilie ein.

Eine eigene Garage im Haus bietet zusätzlichen Komfort und löst das Problem lästiger Parkplatzsuche.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten und ordentlichen 4-Parteien-Haus.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.



**Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch**

## Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde bis vor kurzem umfassend saniert und präsentiert sich in einem hochwertigen Zustand als Erstbezug nach Sanierung. Folgende Merkmale sind hier u.a.:

- glatt verputzte Wände
- hochwertigen Vinylparkettboden
- neues Badezimmer und Gäste-WC
- neue Heizkörper
- praktische Einbauschränke
- teilweise Deckenspots
- Holzblenden an den Schlafzimmern
- Kellerraum

Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Meerbusch-Büderich. Büderich liegt nördlich der Stadt Neuss und grenzt im Osten an Düsseldorf und 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.

Ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen runden das Bild einer ausgezeichneten Infrastruktur ab.

Bahnlinien:

U70, U74, U76

Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Weitere Informationen

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!

**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.

Objektnummer: 26013017 - 40667 Meerbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)