Meerbusch / Büderich

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

Objektnummer: 24013013

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 76 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Auf einen Blick

Objektnummer	24013013
Wohnfläche	ca. 76 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	10.11.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	162.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Die Immobilie

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Die Immobilie

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Die Immobilie

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Die Immobilie

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Die Immobilie

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Die Immobilie

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

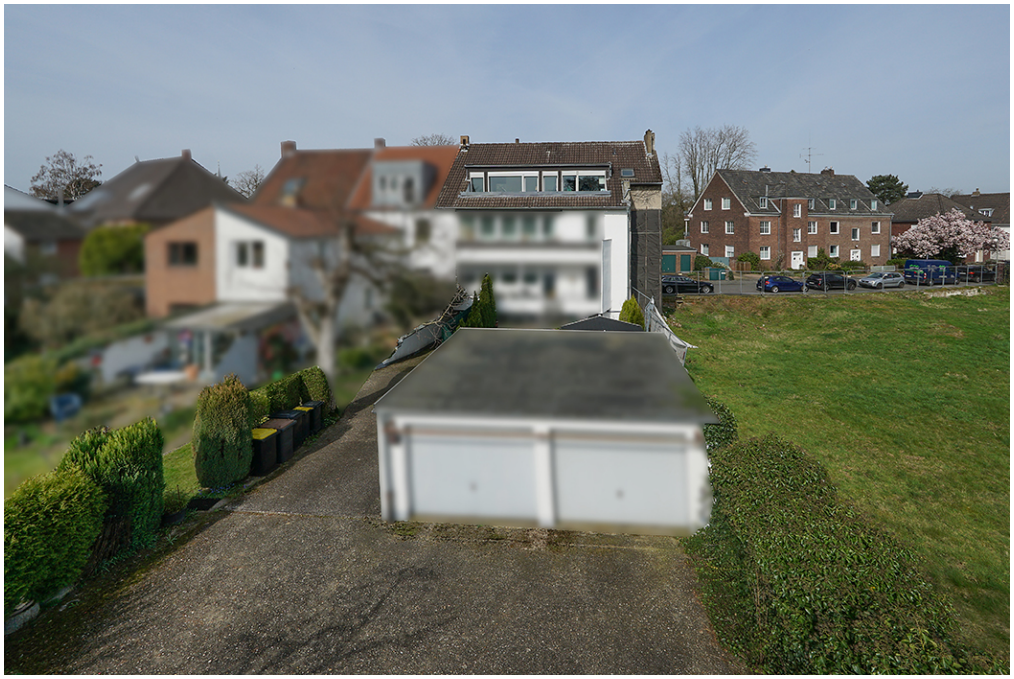
Die Immobilie

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Die Immobilie

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Die Immobilie



Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Ein erster Eindruck

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 charmantem 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 Wohnträume. 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.

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Alles zum Standort

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. Mauritiusschule, 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, 839Meerbusch – Büderich - zentral

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com