

Meerbusch

## Gehobene zwei Zimmer Wohnung in ruhiger Seitenstraße

*Objektnummer: 25013216*



MIETPREIS: 855 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch

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

Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick

|              |                                |                            |                                    |
|--------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25013216                       | Mietpreis                  | 855 EUR                            |
| Wohnfläche   | ca. 56,6 m <sup>2</sup>        | Nebenkosten                | 185 EUR                            |
| Zimmer       | 2                              | Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                 |
| Schlafzimmer | 1                              | Modernisierung / Sanierung | 2023                               |
| Badezimmer   | 1                              | Zustand der Immobilie      | saniert                            |
| Baujahr      | 1979                           | Ausstattung                | Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 65 EUR (Miete) |                            |                                    |

**Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 165.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befeuerung                 | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1979                        |

Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1979 errichteten Gebäudes. Die Wohnfläche beträgt ca. 56,6 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Zimmer.

Die Raumauflteilung ist durchdacht und funktional: Vom einladenden Eingangsbereich gelangen Sie direkt in die großzügige Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und weitere Abstellmöglichkeiten bereithält.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über eine im September 2025 neu eingebaute, offene Einbauküche sowie direkten Zugang zur großen Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Das Schlafzimmer, ruhig und gut proportioniert, bietet ebenfalls optimale Bedingungen zur Erholung.

Die Sanierung und Modernisierung der Immobilie erfolgten im Jahr 2023, wobei unter anderem neue Fliesen verlegt, das Badezimmer erneuert, die Wände tapiziert und neue Steckdosen installiert wurden.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Gas beheizt und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Zusätzliche Sicherheit wird durch die modernen Fenster gewährleistet, welche mit Sicherheitsglas ausgestattet sind.

Das Badezimmer ist mit einer geräumigen Dusche ausgestattet und bietet Komfort und Funktionalität.

Zur Wohnung gehört ein eigener, gepflegter Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht – sei es für Fahrräder, Vorräte oder saisonale Gegenstände. Ein eigener Stellplatz vor dem Haus garantiert Ihnen jederzeit einen sicheren Parkplatz und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Lage der Wohnung ist zentral und gut angebunden in einer ruhigen Nachbarschaft, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine schöne Basis für ein gemütliches Zuhause. Ideal für Singles oder Paare, die eine praktische und gut geschnittene Wohnung mit modernem Komfort suchen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir



VON POLL  
IMMOBILIEN

Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch**

## Ausstattung und Details

- 2023 neu renoviert
- moderne Einbauküche
- Fenster mit Sicherheitsglas
- große Diele
- modernes Duschbad
- große Terrasse
- gepflegter Kellerabteil
- Stellplatz

**Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch**

## 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. Mauritiussschule, 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

**Objektnummer: 25013216 - 40667 Meerbusch**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 165.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

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 Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer / Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kauf- oder Mietvertrages 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.

**Objektnummer: 25013216 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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