

Meerbusch

# Lichtdurchflutete 3 Zimmer Penthouse-Wohnung in begehrter Lage von Büderich

Objektnummer: 25013015



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch**

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

Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013015	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	10.02.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2000		
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 15000 EUR (Miete)		

**Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>95.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>10.11.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1996</b>

Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch**

## **Ein erster Eindruck**

Diese im Jahr 2000 bezugsfertig erstellte und gepflegte Penthouse-Wohnung bietet auf knapp 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort. Aufgrund der Schrägen wirkt sie deutlich größer. Die im Jahr 2020 umfassend modernisierte Wohnung besticht durch eine kluge Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, die sowohl Funktionalität als auch Ästhetik vereint.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offen gestalteter Wohnbereich, der durch große Fensterflächen für eine angenehme Helligkeit sorgt. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sitzecke und einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen unvergleichlichen Blick auf die angrenzenden Felder bietet. Eine Markise sorgt dabei für Schatten an sonnigen Tagen und erhöht den Wohnkomfort.

Die moderne Thelen-Einbauküche, die ebenfalls im Rahmen der letzten Renovierung 2020 installiert wurde, zeichnet sich durch hohe Qualität und Funktionalität aus. Sie ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Alle Geräte und Materialien sind von renommierten Herstellern und entsprechen höchstem Standard.

Zwei gut ausgestattete Schlafzimmer ermöglichen individuelle Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als ruhiger Rückzugsort. Beide Zimmer bieten ausreichend Platz für Schränke und persönliche Gestaltung. Zwei vorhandene Badezimmer mit Dusch- und Badelösungen steigern den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Wohnung bietet neben den wohnlichen Vorzügen auch praktische Annehmlichkeiten: Zwei Stellplätze in der Tiefgarage gehören zur Wohnung und können erworben werden. Ein separater Fahrradstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Geheizt wird die Wohnung mit einer effizienten Zentralheizung. Die solide Bausubstanz des Hauses ist durch die kontinuierliche Pflege und Modernisierungen auf aktuellem Stand, was eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung ein gehobenes Lebensniveau in einer ansprechenden Umgebung. Die durchdachte Aufteilung und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien, die ein modernes Zuhause schätzen. Wenn Sie auf der Suche nach einer komfortablen Wohnlösung sind, die sowohl durch Design als auch Funktionalität überzeugt, vereinbaren Sie gerne einen

**Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck zu verschaffen.**

**Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.**

**Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch**

## **Ausstattung und Details**

- **Großzügiger Grundriss**
- **Hochwertige Einbauküche**
- **Helles großzügiges Wohnzimmer**
- **Balkon mit Blick auf ein Feld**
- **Einbauten**
- **Zwei Bäder**
- **Quer-Riegel Einbruchschutz**
- **Zwei Stellplätze in der Tiefgarage**
- **Fahrradstellplatz**
- **Kellerraum**
- **Waschraum**

**Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch**

## **Alles zum Standort**

**Der Meerbuscher Ortsteil Büberich zählt zu den bevorzugten und unmittelbar angrenzenden Ortschaften an die Landeshauptstadt Düsseldorf! Sie finden am Ort alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitanlagen, Schulen und Sportstätten. Die attraktive –Dorfstrasse- lädt zum Shoppen und Verweilen ein. Neben einem Teil der Verwaltung in zentraler Lage, sind ebenso Praktische- u. Fachärzte ausreichend vorhanden. Büberich verfügt über den Golfpark Meerbusch, sowie über eine vielfältige u. individuelle Gastronomie. Der öffentliche Personennahverkehr nach Krefeld, Düsseldorf etc. ist sehr gut ausgebaut. Bus, K-Bahn, Park & Ride – machen Düsseldorf auf die eine oder andere Art sehr gut erreichbar. Über die ortseigene AB – Auffahrt gelangen Sie schnell und bequem auf die A52 mit den Anschlüssen A57 und A44. Über die Rheinquerung/Flughafenbrücke erreichen Sie Düsseldorf in 15 Minuten Fahrtzeit. Ebenso erreichen Sie die Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss, Krefeld o. Mönchengladbach in 5 – 20 Fahrminuten. Selbst bis Köln sind es nur 20 Fahrminuten.**

**Objektnummer: 25013015 - 40667 Meerbusch**

## **Sonstige Angaben**

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: 25013015 - 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)**