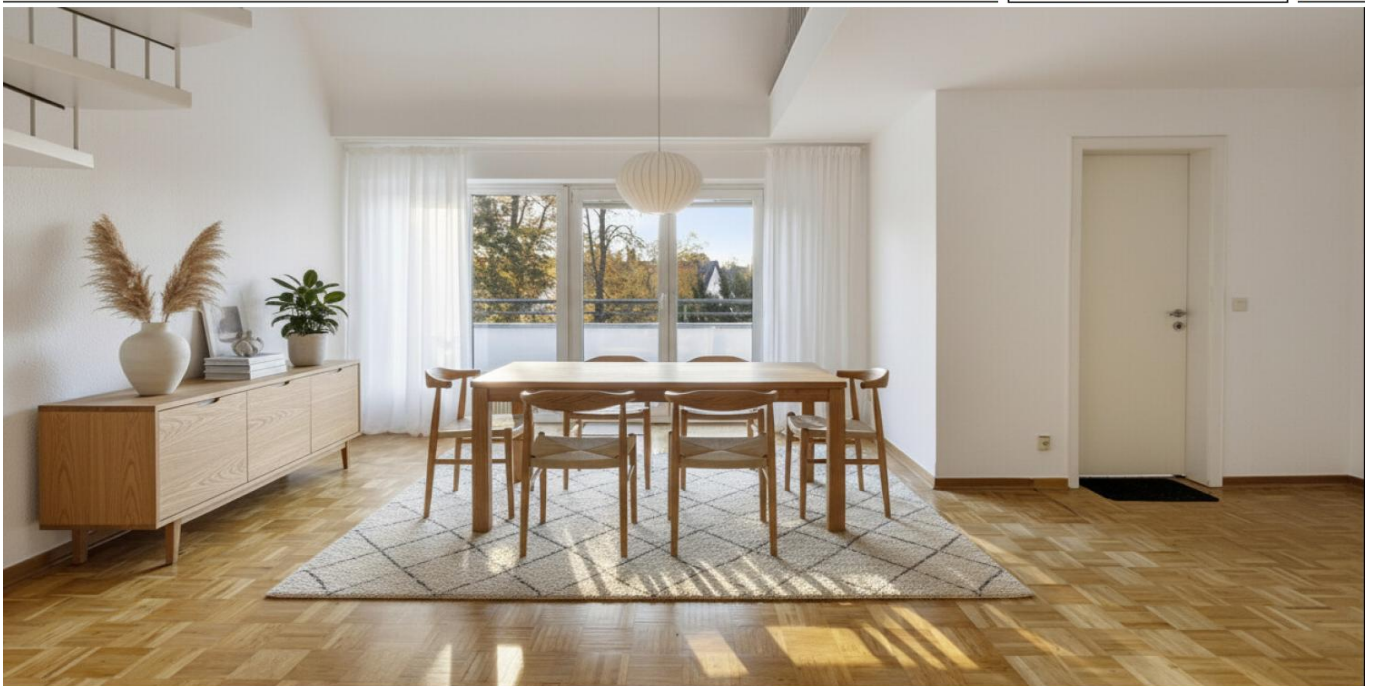


Meerbusch

# Großzügige Maisonettewohnung mit zwei sonnigen Loggien in gefragter Lage von Büderich

Objektnummer: 25013195



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

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

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

Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25013195                |
| Wohnfläche   | ca. 96,6 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                       |
| Zimmer       | 4                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1972                    |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 365.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 108.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 15.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999              |

Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in dieser Maisonettewohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> in einem 1972 erbauten und gepflegten 6-Parteienhaus. Über zwei Ebenen erstreckt sich die lichtdurchflutete Dachgeschoß-Wohnung gelegen im 2. Obergeschoß und zeichnet sich durch ihr gut durchdachtes Raumkonzept aus.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den großzügigen Wohn- und Essbereich in die modern gestaltete Küche, die 2022 neu eingebaut wurde. Die Küche ist mit zeitgemäßen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Der zentrale Wohnbereich mit Stäbchenparkettboden vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet viel Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Die bodentiefen Fenster bringen viel Tageslicht in die Räume und sorgen so für viel Helligkeit. Von hier aus gelangen Sie auf die zur Hofseite gelegene Loggia mit Südost-Ausrichtung. Der Blick in den gemeinschaftlichen Garten ist der optimale Ort, um sich zu entspannen.

Auf dieser Ebene der Wohnung befinden sich zudem ein Badezimmer und zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Es präsentiert sich im Stil der Bauzeit, sodass künftige Eigentümer viel Potenzial für eigene Modernisierungsideen vorfinden.

Die beiden Loggien – eine nach Südwesten zum ruhigen Hinterhof und eine nach Nordosten zur Vorderseite gelegen – erweitern den Wohnraum und bieten bei jeder Tageszeit einen angenehmen Ort im Freien. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Nachmittag – hier ist Raum für individuelles Wohnen.

Über die im Wohnzimmer platzierte Wendeltreppe gelangt man zu der zweiten Wohnebene des Dachgeschosses in das geräumige Dachstudio mit einer Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup>. Es eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – etwa als Wohnzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

Das Mehrfamilienhaus ist gepflegt und komplett unterkellert. Ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein von außen zugänglicher Fahrradkeller runden dieses ansprechende Angebot gekonnt ab.

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische

Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar, wodurch die Lage besonders attraktiv wird.

Zusammenfassend bietet diese Maisonettewohnung mit ihrer Größe und dem durchdachten Grundriss ein attraktives Angebot für alle, die nach einem neuen Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Eigentumswohnung in gefragter Lage und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die diese Immobilie Ihnen bietet.

Sprechen Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin an.

Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Ausstattung und Details

- großzügiger Grundriss
- Badezimmer mit Dusche/Badewanne
- Stäbchenparkettböden
- neuwertige Einbauküche
- helle Räume
- Klimaanlage im Spitzbogen
- Süd-West Loggia zum Hinterhof
- Nord-Ost Loggia zur Vorderseite
- bodentiefe Fenster
- separater Kellerraum
- großzügiger Fahrradkeller



Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler und gefragter 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.

### Kindergärten:

Städtische Kindertageseinrichtung Fronhof, Gereonstraße 8, 40667 Meerbusch  
Kindergarten Nepumuk, 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  
Kindergarten Mobile, Necklenbroicher Str. 15a, 40667 Meerbusch  
Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch  
Lerngut Kindertagesstätte, Necklenbroicher Str. 74, 40667 Meerbusch  
Montessori Kinderhaus Meerbusch, Necklenbroicher Str. 47, 40667 Meerbusch  
Bears & Book Kindergarten, Moerser Str. 127, 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:

Mataré-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch  
Maria-Montessori-Gesamtschule, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch  
Meerbusch-Gymnasium, Mönkesweg 58, 40670 Meerbusch

Städtische Realschule Osterath, Görresstraße 6, 40670 Meerbusch

Bahnlinien:

U70, U74, U76

Fernstraßen:

A44, A52, A57

Buslinien:

071, 829, 830, 831, 832, 839

Objektnummer: 25013195 - 40667 Meerbusch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25013195 - 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)