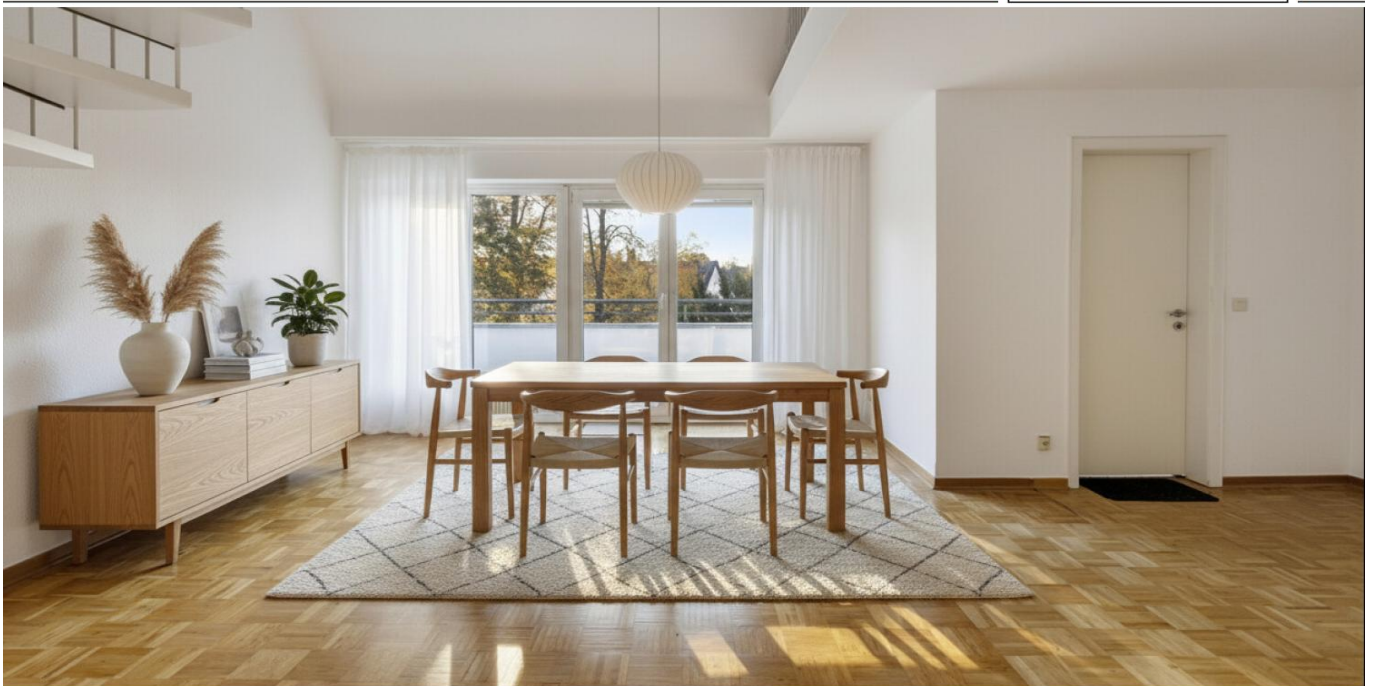


Meerbusch

Spacious maisonette apartment with two sunny loggias in a sought-after location in Büberich

Property ID: 25013195



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96,6 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

At a glance

Property ID	25013195
Living Space	ca. 96,6 m ²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1972

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	108.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

A first impression

Welcome to this maisonette apartment with a total area of approximately 97 m² in a well-maintained six-unit building constructed in 1972. This light-filled penthouse apartment, located on the second floor, extends over two levels and boasts a well-designed layout. Upon entering the apartment, you pass through the spacious living and dining area into the modern kitchen, which was newly installed in 2022. The kitchen is equipped with contemporary appliances and blends harmoniously into the overall design. The central living area, with its parquet flooring, creates a pleasant atmosphere and offers plenty of space for evenings spent with family and friends. Floor-to-ceiling windows flood the rooms with natural light, ensuring ample brightness. From here, you can access the loggia facing the courtyard with a southeast orientation. The view of the communal garden provides the perfect spot to relax. This level of the apartment also includes a bathroom and two bedrooms. The bathroom is functionally equipped and features both a shower and a bathtub. It presents itself in the style of its original construction period, offering future owners ample potential for their own modernization ideas. The two loggias – one facing southwest towards the quiet backyard and the other northeast towards the front – extend the living space and provide a pleasant outdoor area at any time of day. Whether enjoying breakfast in the morning sun or relaxing in the afternoon, there's room for individual living. A spiral staircase in the living room leads to the second living level of the attic, a spacious studio with approximately 30 m² of living space. This offers numerous possibilities for individual use – for example, as a living room, guest room, or home office. The multi-family building is well-maintained and has a full basement. A separate storage room, a shared laundry and drying room, and a bicycle storage room accessible from the outside complete this attractive offering. The apartment is located in a sought-after residential area with good connections to urban infrastructure. Shopping facilities, schools, and public transportation are easily accessible, making the location particularly appealing. In summary, this maisonette apartment, with its size and well-designed layout, offers an attractive option for anyone looking for a new home with potential for growth. See for yourself this beautiful apartment in a sought-after location and discover the many possibilities this property offers. Please contact us for further information or to arrange a personal viewing.

Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

Details of amenities

- 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

Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

All about the location

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

Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m²*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.

Property ID: 25013195 - 40667 Meerbusch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com