

Meerbusch – Strümp

## Invest in a prime location: Capital investment in Meerbusch-Strümp

Property ID: 25052169-A



PURCHASE PRICE: 264.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## At a glance

Property ID	25052169-A
Living Space	ca. 76 m²
Floor	2
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	264.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 76 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	District Heating Steam
Energy certificate valid until	15.01.2030
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	138.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## The property





Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## The property



Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## The property



Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## The property





Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## The property



Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## The property

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Blüme pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREES

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

**360°**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**



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

Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## A first impression

In a sought-after, central location in Meerbusch-Strümp, this approximately 76 m<sup>2</sup> apartment on the second floor of a well-maintained residential and commercial building dating from 1977 impresses with its successful combination of modern amenities, a well-designed layout, and a welcoming atmosphere. The apartment also includes a co-ownership share of approximately 99 m<sup>2</sup> of the building and garden. The apartment is currently rented. The annual net rental income is currently €11,160 and will increase to €11,760 on July 1, 2026, according to the lease agreement. This makes it an excellent investment opportunity. The apartment underwent a comprehensive renovation in 2014 and is now in excellent, contemporary condition. The renovation included the installation of double-glazed windows with PVC frames, the complete replacement of all electrical wiring and plumbing, and a complete bathroom renovation. The flooring has also been completely replaced: parquet, vinyl, and tiles in a coordinated wood look create a warm and elegant living atmosphere that extends throughout the entire apartment. The spacious entrance area, with room for a wardrobe and a small storage room, leads into the bright living and dining area, which forms the heart of the apartment. Large windows flood the room with natural light, and the adjoining balcony invites you to relax outdoors. The separate kitchen is functionally designed and offers ample space for cooking and cozy evenings. The fitted kitchen is not included in the purchase price. The hallway leads to a spacious bedroom and another room that is ideal as a children's room, guest room, or office. The bathroom was also renovated as part of the refurbishment and features modern fixtures, a shower, and tasteful tiles. Heating is provided by a central district heating system, ensuring pleasant and comfortable warmth in all rooms. A cellar offers additional storage space for everyday items, and the garage and outdoor parking space belonging to the apartment provide convenient parking right next to the building. The common areas are well-maintained and regularly serviced. For investors, this modernized apartment with balcony, garage, and parking space offers a solid and stable investment in a sought-after location. In addition to the property details, please take a look at the 360° virtual tour to gain a detailed insight into this property. If you have any further questions, would like to schedule a viewing, or if we can assist you with financing, please feel free to contact us.



Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und bevorzugter Lage von Meerbusch-Strümp, einem gewachsenen und sehr beliebten Stadtteil mit dörflichem Charme und zugleich hervorragender Infrastruktur. Strümp bietet seinen Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Die Buschstraße liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich, sodass hier ein hohes Maß an Ruhe und Wohnqualität gewährleistet ist – ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich direkt im Ort oder in den angrenzenden Stadtteilen. Für Freizeit und Erholung laden die umliegenden Felder, Wälder und Wiesen zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Meerbusch-Büderich ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend:

Über die Autobahnen A44 und A57 gelangen Sie in nur etwa 15 Minuten nach Düsseldorf, Krefeld oder Neuss. Der Düsseldorfer Flughafen ist in rund 20 Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien, darunter die Linie 832, verbinden Strümp mit den umliegenden Stadtteilen und der S-Bahn-Station in Büderich, von wo aus regelmäßige Verbindungen Richtung Düsseldorf und Krefeld bestehen.

So verbindet diese Lage eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung mit einer optimalen Anbindung an die umliegenden Städte – ein idealer Standort für alle, die hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit schätzen. Besonders hervorzuheben ist die familiäre und freundliche Nachbarschaft, die das Leben in Strümp so angenehm macht. Zahlreiche Vereine, lokale Veranstaltungen und kleine Cafés tragen zu einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl bei. Auch die Nähe zum Rhein und zu beliebten Naherholungsgebieten macht die Lage besonders attraktiv – hier vereinen sich Natur, Urbanität und Lebensfreude auf ideale Weise.

Property ID: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### 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: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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