

Meerbusch

## Luminoso ático de 3 habitaciones en una ubicación privilegiada en Büderich.

Número de propiedad: 25013015



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

PRECIO DE COMPRA: 430.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## De un vistazo

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 25013015                                           |
| Superficie habitable  | ca. 88 m²                                          |
| Ocupación a partir de | 27.10.2025                                         |
| Piso                  | 2                                                  |
| Habitaciones          | 3                                                  |
| Dormitorios           | 2                                                  |
| Baños                 | 2                                                  |
| Año de construcción   | 2000                                               |
| Tipo de aparcamiento  | 2 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Alquilar) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 430.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Ático                                                                     |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                               |

Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 10.11.2027          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 95.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |



Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Una primera impresión

Este ático impecablemente mantenido, finalizado en el año 2000, ofrece un confort moderno en sus casi 90 metros cuadrados de espacio habitable. Los techos inclinados crean una sensación de amplitud. Completamente modernizado en 2020, el apartamento presume de una distribución inteligente y acabados de alta calidad que combinan funcionalidad y estética. Al entrar, le recibe una sala de estar diáfana, inundada de luz natural gracias a sus amplios ventanales. El salón ofrece un amplio espacio para una cómoda zona de estar y un comedor. Desde aquí, tiene acceso directo al balcón, que ofrece vistas inigualables a los campos adyacentes. Un toldo proporciona sombra en los días soleados, lo que aumenta aún más su comodidad. La moderna cocina Thelen, también instalada durante la reforma de 2020, se caracteriza por su alta calidad y funcionalidad. Equipada con todos los electrodomésticos necesarios, ofrece amplio espacio de almacenamiento y espacio de trabajo para preparar delicias culinarias. Todos los electrodomésticos y materiales son de fabricantes de renombre y cumplen con los más altos estándares. Dos dormitorios bien equipados ofrecen opciones de uso flexibles, ya sea como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o un tranquilo refugio. Ambas habitaciones ofrecen amplio espacio para guardarropas y añadir toques personales. Dos baños con ducha y bañera mejoran aún más la comodidad. Además de su atractivo residencial, el apartamento también ofrece comodidades prácticas: dos plazas de aparcamiento en el garaje subterráneo están incluidas y se pueden adquirir. También hay un espacio independiente para guardar bicicletas. El apartamento cuenta con un eficiente sistema de calefacción central. La sólida estructura del edificio se ha mantenido y modernizado con un alto estándar, lo que garantiza un ambiente agradable. En resumen, este apartamento ofrece un alto nivel de vida en un entorno atractivo. Su distribución bien diseñada y sus acabados de alta calidad hacen de esta propiedad la opción ideal para parejas o familias pequeñas que aprecian un hogar moderno. Si busca una vivienda cómoda que impresione por su diseño y funcionalidad, no dude en programar una visita para comprobarlo usted mismo. También puede encontrarnos en Instagram: "vonpoll\_duesseldorf". Allí encontrará más ofertas inmobiliarias interesantes y estará siempre al día.



Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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