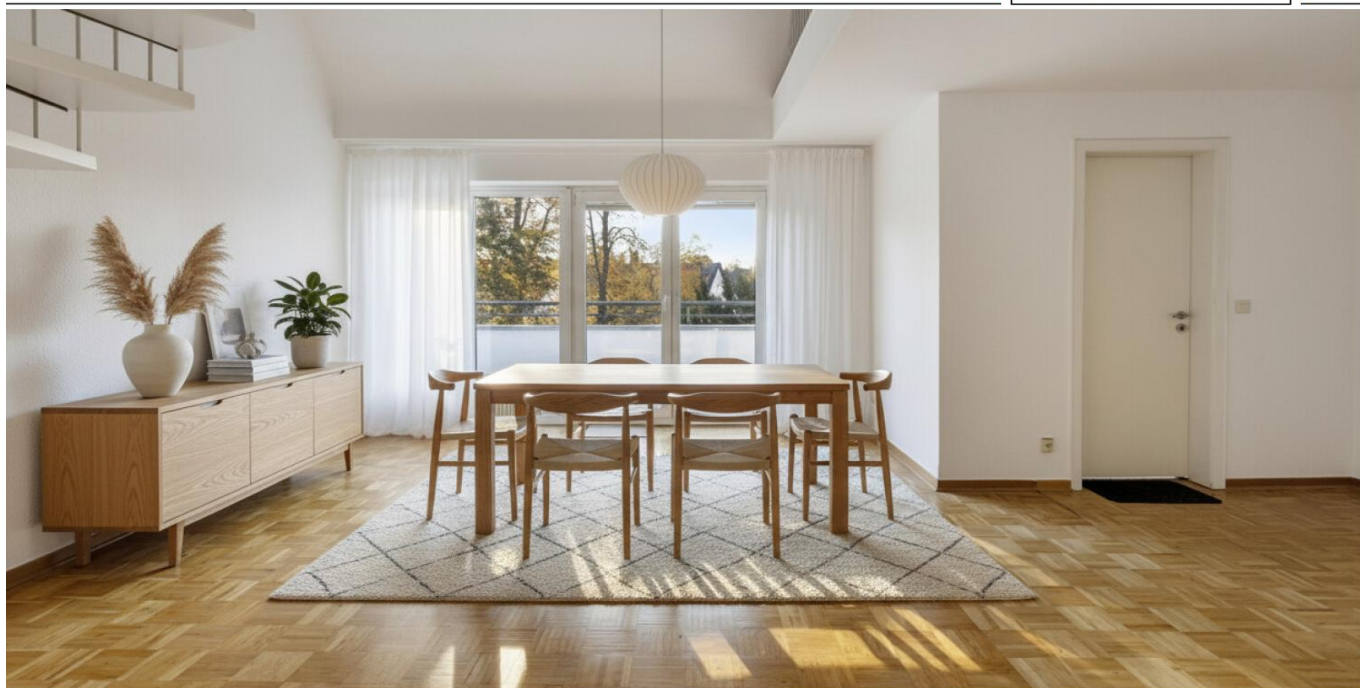


Meerbusch

Amplio apartamento dúplex con dos logias soleadas en una ubicación privilegiada en Büberich.

Número de propiedad: 25013195



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 365.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96,6 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25013195 - 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: 25013195 - 40667 Meerbusch

De un vistazo

Número de propiedad	25013195
Superficie habitable	ca. 96,6 m ²
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1972

Precio de compra	365.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2006
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.08.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	108.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

Una primera impresión

Bienvenido a este apartamento dúplex con una superficie total de aproximadamente 97 m² en un edificio de seis viviendas en perfecto estado, construido en 1972. Este luminoso ático, ubicado en la segunda planta, se distribuye en dos plantas y cuenta con una distribución impecable. Al entrar, se accede a la espaciosa sala de estar y comedor a la moderna cocina, recién instalada en 2022. La cocina está equipada con electrodomésticos modernos y se integra armoniosamente con el diseño general. La sala de estar central, con suelo de parquet, crea un ambiente agradable y ofrece amplio espacio para disfrutar de veladas con familiares y amigos. Los ventanales de suelo a techo inundan las estancias de luz natural, garantizando una gran luminosidad. Desde aquí, se accede a la galería que da al patio y está orientada al sureste. Las vistas al jardín comunitario son el lugar perfecto para relajarse. Esta planta del apartamento también incluye un baño y dos dormitorios. El baño está equipado de forma funcional y cuenta con ducha y bañera. Se presenta con el estilo de su época de construcción original, ofreciendo a los futuros propietarios un amplio potencial para sus propias ideas de modernización. Las dos logias, una orientada al suroeste hacia el tranquilo patio trasero y la otra al noreste hacia la parte delantera, amplían la superficie habitable y ofrecen una agradable zona exterior a cualquier hora del día. Ya sea disfrutando del desayuno bajo el sol de la mañana o relajándose por la tarde, hay espacio para la vida individual. Una escalera de caracol en el salón conduce al segundo nivel del ático, un espacioso estudio con aproximadamente 30 m² de espacio habitable. Esto ofrece numerosas posibilidades de uso individual, por ejemplo, como sala de estar, habitación de invitados o despacho. El edificio multifamiliar está bien mantenido y cuenta con un sótano completo. Un trastero independiente, una lavandería y un tendedero compartidos, y un cuarto para guardar bicicletas con acceso desde el exterior completan esta atractiva oferta. El apartamento se encuentra en una codiciada zona residencial con buenas conexiones con la infraestructura urbana. Fácil acceso a tiendas, colegios y transporte público, lo que hace que la ubicación sea especialmente atractiva. En resumen, este dúplex, con su tamaño y su cuidada distribución, ofrece una opción atractiva para quienes buscan un nuevo hogar con potencial de crecimiento. Consúltelo usted mismo en una ubicación privilegiada y descubra las múltiples posibilidades que ofrece. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25013195 - 40667 Meerbusch

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25013195 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com