Meerbusch

# Lichtdurchflutete Maisonettewohnung in gefragter Lage von Büderich

***CODE DU BIEN: 25013063***

**PRIX D'ACHAT:** 529.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 125,15 $m^2$ • **PIÈCES:** 4

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25013063 |
| Surface habitable | ca. 125,15 m² |
| Disponible à partir du | 31.08.2025 |
| Etage | 2 |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1983 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 529.000 EUR |
| Type | Maisonette |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2021 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 8 m² |
| Aménagement | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 16.06.2025 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 153.90 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1983 |

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# Une première impression

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 125 m² in einem 1983 erbauten und gepflegten 6-Parteienhaus bietet Ihnen viel Raum für anspruchsvolles Wohnen. Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und zeichnet sich durch ihr gut durchdachtes Raumkonzept aus. Im Dachgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer sowie die modern gestaltete Küche, die 2021 neu eingebaut wurde. Die Küche ist mit zeitgemäßen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Der zur Hofseite gelegene Balkon ist durch die Küche erreichbar und der optimale Ort, um sich zu entspannen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Auf dieser Ebene der Wohnung befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, die individuelle Ruheräume bieten. Durch die geschickte Aufteilung sind die Zimmer optimal nutzbar. Ein Gäste-WC komplettiert diese Etage. Über die im hinteren Bereich des Wohnzimmers platzierte Treppe erreicht man das Dachstudio mit einem weiteren Badezimmer und einem Abstellraum. Beide Badezimmer der 2017 modernisierten Wohnung verfügen jeweils über Tageslicht und entsprechen den aktuellen Standards. Die Kombination der Fliesen und modernen Sanitärobjekten verleiht den Bädern ein zeitloses Design. Im Rahmen der Modernisierung wurden die Fußböden mit Parkett ausgestattet, wodurch eine warme und einladende Atmosphäre entsteht. Diese hochwertige Ausstattung unterstreicht den Charakter der Wohnung. Die Maisonette-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. Die Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Paare, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen. Der gepflegte Zustand der Wohnung zeugt von den Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre und ermöglicht es Ihnen, ohne großen Aufwand einzuziehen und sich wohlzufühlen. Zusammenfassend bietet diese Maisonette-Wohnung viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie überzeugt durch ihre zentrale Lage, die hochwertige Ausstattung und ihren gepflegten Zustand. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# Détails des commodités

- großzügiger Grundriss
- Parkettböden
- modernisierte Bäder
- neuwertige Einbauküche
- Gäste WC
- helle Räume

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# Tout sur l'emplacement

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. Mauritiusschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch Weiterführende Schulen: Maraté-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

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 153.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODE DU BIEN: 25013063 - 40667 Meerbusch**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50  Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com