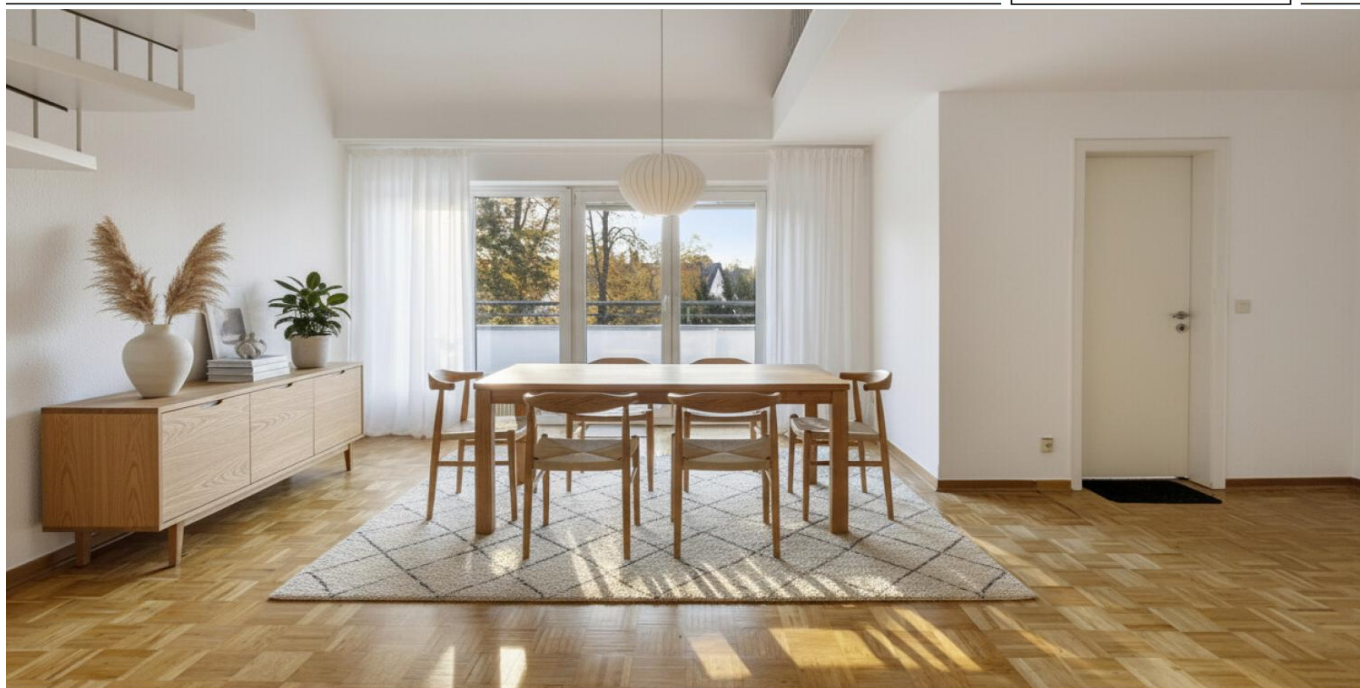


Meerbusch

Spacieux appartement en duplex avec deux loggias ensoleillées dans un quartier recherché de Büderich

CODE DU BIEN: 25013195



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96,6 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25013195 - 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: 25013195 - 40667 Meerbusch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013195
Surface habitable	ca. 96,6 m ²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972

Prix d'achat	365.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	108.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

Une première impression

Bienvenue dans ce duplex d'une superficie d'environ 97 m², situé dans un immeuble de six appartements bien entretenu, construit en 1972. Ce lumineux appartement en duplex, au deuxième étage, s'étend sur deux niveaux et bénéficie d'une distribution bien pensée. Dès l'entrée, vous accédez à un vaste séjour/salle à manger menant à une cuisine moderne, installée en 2022. Équipée d'appareils électroménagers contemporains, la cuisine s'intègre harmonieusement à l'ensemble. Le séjour central, avec son parquet, crée une atmosphère chaleureuse et offre un espace convivial pour des soirées agréables en famille ou entre amis. De grandes baies vitrées inondent les pièces de lumière naturelle, assurant une luminosité optimale. De là, vous accédez à la loggia orientée sud-est donnant sur la cour intérieure. La vue sur le jardin commun offre un cadre idéal pour se détendre. Ce niveau comprend également une salle de bains et deux chambres. La salle de bains, fonctionnelle, est équipée d'une douche et d'une baignoire. Cet appartement, qui a conservé le style de sa construction d'origine, offre aux futurs propriétaires un fort potentiel de modernisation. Les deux loggias – l'une orientée sud-ouest vers le jardin paisible et l'autre nord-est vers l'avant – agrandissent l'espace de vie et créent un agréable espace extérieur à toute heure. Que ce soit pour un petit-déjeuner au soleil ou un moment de détente l'après-midi, chacun y trouve son propre espace de vie. Un escalier en colimaçon dans le séjour mène au second niveau habitable des combles, un studio spacieux d'environ 30 m². Cet espace offre de nombreuses possibilités d'aménagement : salon, chambre d'amis ou bureau, par exemple. L'immeuble, bien entretenu, dispose d'un sous-sol complet. Un cellier, une buanderie commune et un local à vélos accessible de l'extérieur complètent ce bien attractif. L'appartement est situé dans un quartier résidentiel prisé, bien desservi par les transports en commun. Commerces, écoles et transports publics sont facilement accessibles, ce qui rend son emplacement particulièrement attractif. En résumé, cet appartement en duplex, avec sa superficie et son agencement bien pensé, représente une option attrayante pour quiconque recherche un nouveau logement offrant un potentiel d'évolution. Venez découvrir par vous-même ce bel appartement situé dans un quartier recherché et explorez toutes les possibilités qu'il offre. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25013195 - 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. 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

CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013195 - 40667 Meerbusch

Contact

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com