Meerbusch – Strümp

Investissez dans un emplacement privilégié : investissement de capital à Meerbusch-Strümp

CODE DU BIEN: 25052169-A

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 76 m² • **PIÈCES:** 3.5

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

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

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25052169-A
Surface habitable	ca. 76 m²
Etage	2
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	289.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 76 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Chauffage urbain Vapeur
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.01.2030
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	138.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

La propriété

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

La propriété

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

La propriété

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

La propriété

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

La propriété

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

La propriété

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Une première impression

Situé au cœur du quartier très prisé de Meerbusch-Strümp, cet appartement d'environ 76 m² au deuxième étage d'un immeuble résidentiel et commercial bien entretenu datant de 1977 séduit par son agencement réussi, alliant confort moderne, agencement soigné et atmosphère chaleureuse. L'appartement comprend également une quote-part d'environ 99 m² de l'immeuble et du jardin. Actuellement loué, il génère un revenu locatif net annuel de 11 160 €, qui passera à 11 760 € le 1er juillet 2026, conformément au bail. Il représente ainsi une excellente opportunité d'investissement. Entièrement rénové en 2014, l'appartement est aujourd'hui en parfait état. La rénovation a notamment porté sur la pose de fenêtres à double vitrage avec châssis PVC, le remplacement complet de l'électricité et de la plomberie, ainsi que la rénovation complète de la salle de bains. Les sols ont également été entièrement refaits : parquet, vinyle et carrelage imitation bois harmonieux créent une ambiance chaleureuse et élégante dans tout l'appartement. L'entrée spacieuse, avec suffisamment de place pour une armoire et un petit débarras, s'ouvre sur un séjour/salle à manger lumineux, véritable cœur de l'appartement. De grandes fenêtres inondent la pièce de lumière naturelle, et le balcon attenant invite à la détente en plein air. La cuisine séparée, fonctionnelle et bien agencée, offre un espace généreux pour cuisiner et passer d'agréables soirées. La cuisine équipée n'est pas incluse dans le prix de vente. Le couloir dessert une chambre spacieuse et une autre pièce pouvant servir de chambre d'enfant, de chambre d'amis ou de bureau. La salle de bains, également rénovée, est équipée d'installations modernes, d'une douche et d'un carrelage élégant. Le chauffage est assuré par un système de chauffage urbain centralisé, garantissant une température agréable et confortable dans toutes les pièces. Une cave offre un espace de rangement supplémentaire pour les objets du quotidien, et le garage ainsi que la place de parking extérieure privative permettent un stationnement pratique à proximité immédiate de l'immeuble. Les parties communes sont bien entretenues et bénéficient d'un service de nettoyage régulier. Pour les investisseurs, cet appartement modernisé avec balcon, garage et place de parking représente un placement sûr et stable dans un quartier recherché. Outre les détails concernant la propriété, nous vous invitons à consulter la visite virtuelle à 360° pour découvrir ce bien en détail. Pour toute question, pour programmer une visite ou pour obtenir de l'aide concernant votre financement, n'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.1.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Contact

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

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

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

www.von-poll.com