Meerbusch – Strümp

Investieren in Top-Lage: Kapitalanlage in Meerbusch-Strümp

??????? ????????: 25052169-A

???? ??????: 289.000 EUR • ?????????: ca. 76 m² • ???????: 3.5

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?? ??? ?????

??????? ????????	25052169-A
?????????	ca. 76 m²
??????	2
???????	3.5
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1977
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	289.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????? ?????	ca. 76 m²
??????	????????

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????????????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.01.2030
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	138.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1977

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?? ???????

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?? ???????

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?? ???????

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?? ???????

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?? ???????

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?? ???????

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

??? ????? ????????

In begehrter, zentraler Lage von Meerbusch-Strümp – diese ca. 76 m² große Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1977 überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und wohnlicher Atmosphäre. Zur Wohnung gehört außerdem ein Miteigentumsanteil von ca. 99 m² an der Haus- und Gartenfläche. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen aktuell 11.160 € und steigen gemäß Mietvertrag zum 01.07.2026 auf 11.760 €. Somit bietet sie eine gute Gelegenheit für Kapitalanleger.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden Fenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung eingebaut, die gesamte Elektrik sowie die Wasserleitungen erneuert und das Badezimmer kernsaniert. Auch die Bodenbeläge wurden komplett ausgetauscht: Parkett, Vinyl und Fliesen in abgestimmter Holzoptik schaffen eine warme und elegante Wohnatmosphäre, die sich durch die gesamte Wohnung zieht.
Der großzügige Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe und einem kleinen Abstellraum führt in den hellen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Durch große Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum, und der angrenzende Balkon lädt zum Entspannen an der frischen Luft ein. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für Kochvergnügen und gemütliche Abende. Die Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten.
Über die Diele gelangt man weiterhin in ein geräumiges Schlafzimmer sowie in ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung ebenfalls erneuert und verfügt über moderne Sanitäranlagen, eine Dusche und geschmackvolle Fliesen. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung, die für angenehme und behagliche Wärme in allen Räumen sorgt. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Alltägliches, und die zur Wohnung gehörende Garage und der Außenstellplatz sorgen für komfortables Parken direkt am Haus. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird regelmäßig instand gehalten.
Für Kapitalanleger bietet diese modernisierte Wohnung mit Balkon, Garage und Stellplatz eine solide und wertbeständige Investition in gefragter Lage.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nadin Ostendorf

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com