

Meerbusch – Strümp

?????????? ?? ?????????????? ?????????????: ??????????
?????????????? ??? Meerbusch-Strümp

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



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

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25052169-A	????? ???????	264.000 EUR
????????????	ca. 76 m ²	????????????	???????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3.5		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	1977	???????????????? ??????	ca. 76 m ²
?????? ?????????????	1 x ?????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	???????	?????????

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

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????????????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	138.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.01.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	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

?? ?????????





WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com





360°



www.von-poll.com

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

???????



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

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

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

?? ??? ???????????, ?????????? ?????????? ??? Meerbusch-Strümp, ??? ?
????????????? ?????????? 76 ?.? .???? ?????????? ?????? ????? ??????????????????????
????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?? 1977
????????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????, ???
????????????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????? ??????????????. ?? ?????????????
????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????????????? ?????????? 99 ?.? .??? ??????????
???? ??? ??????. ?? ?????????????? ?????? ????? ?? ?????? ??????????????????. ?? ?????????
????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? 11.160 € ??? ?? ?????????? ?? 11.760 €
???? 1? ?????????? 2026, ?????????? ?? ?? ?????????????? ??????????????. ????? ?? ?????????? ???
????????????????? ?????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?? 2014
???? ?????? ?????????????? ?? ?????????, ?????????? ??????????????. ? ?????????????? ??????????????????
???? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? PVC, ??? ??????
????????????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????????,
?????? ??? ??? ?????? ?????????????? ??? ??????????. ?? ??????? ?????? ??????
????????????????????? ?????????: ?? ??????, ?? ?????????? ??? ?? ?????????? ?? ?????????????? ???
?????? ?????????????????? ??? ??????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??
????????????? ?? ??????????????. ? ?????????????? ?????? ?????????, ?? ?????? ??? ?????????? ???
???? ?????? ?????????, ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????????????, ??? ?????????? ???
????????? ??? ??????????????????????. ?????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????
???? ??? ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ??????????????????
?????????. ? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ??????????????
????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????????. ? ?????????????????? ?????????? ???
????????????????????????? ?????? ?????? ?????????. ? ?????????????? ?????????? ?? ??? ??????????
????????????????????? ??? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????,
????????? ? ??????????. ?? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ??? ?????????? ???
????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????, ?????? ??? ?????? ??????????????. ?
????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????????????????, ??????????????????????
????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????????????????, ??? ?? ?????????? ??? ? ??????????????
?????? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ??????????????
????????? ?????? ??? ??????. ?? ?????????????????? ?????? ?????? ?????????????????????????? ???
????????????????????? ??????????. ??? ?????? ??????????????, ?????? ?? ?????????????????????? ??????????????
?? ??????????, ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????
????????????? ?? ??? ?????????????????? ??????????????. ?????? ??? ??? ?????????????????????? ???
?????????????, ?????? ??? ?????? ?????? ?????????????? ?????????????? 360° ??? ?? ?????????????????? ???
????????????????? ?????????? ??? ?????? ?? ??????????. ??? ?????? ?????????????? ??????????????, ????????

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

???????? ??????????: 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