Meerbusch / Büderich

Geräumige 2 Zimmer Wohnung mit Garage, großem Balkon und exklusivem Gartenanteil

VP azonosító: 24013013

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 76 m^2 • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Áttekintés

VP azonosító	24013013
Hasznos lakótér	ca. 76 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	2
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1968
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Egyszintes f?tési rendszer
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.11.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	162.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan

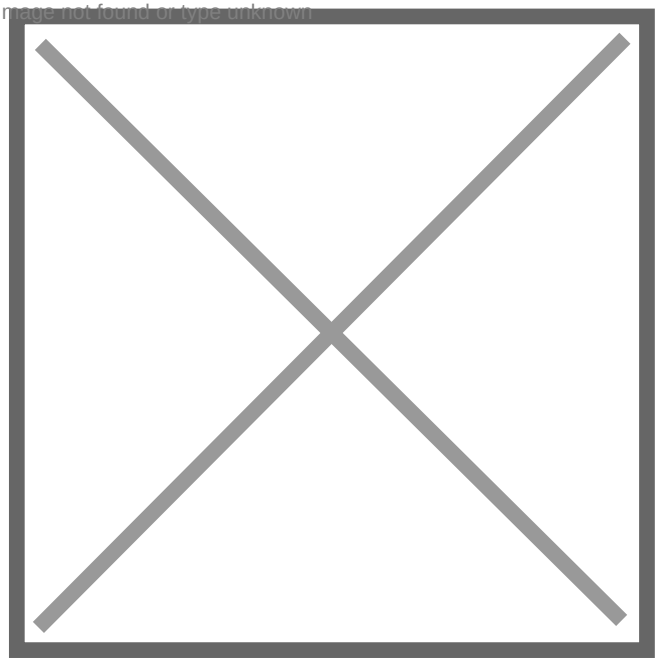
VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan

Image not found or type unknown



VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan

Image not found or type unknown

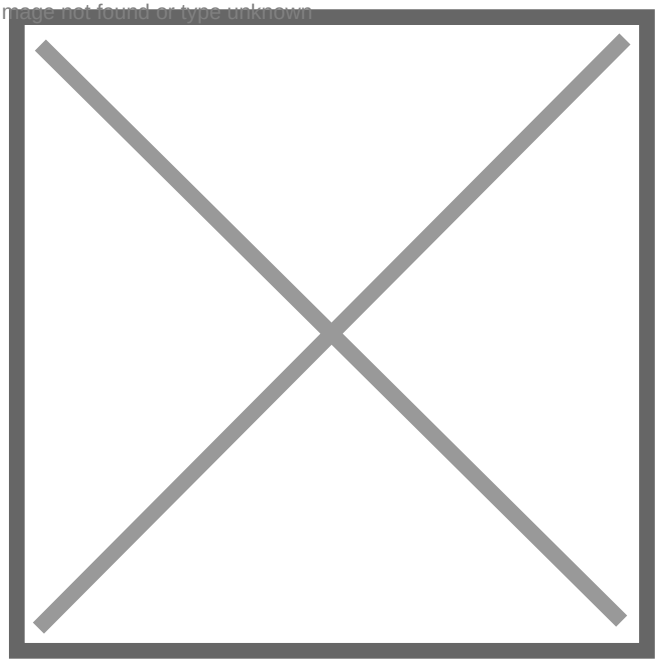
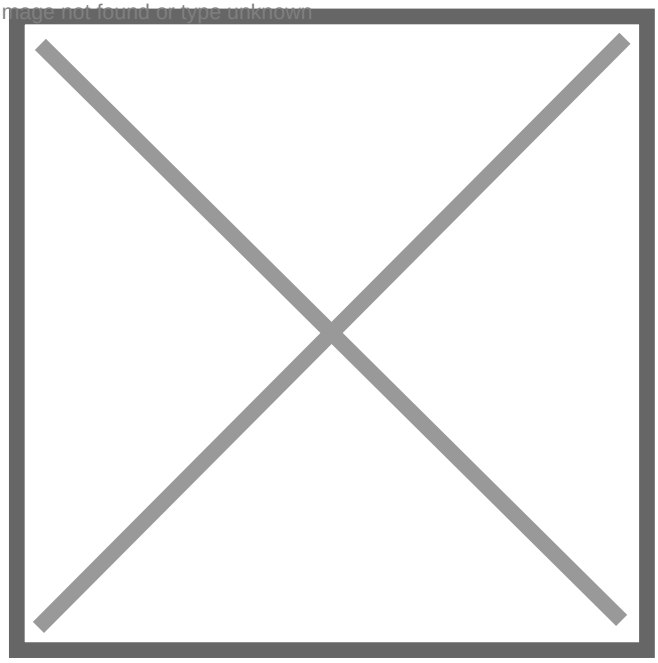


Image not found or type unknown

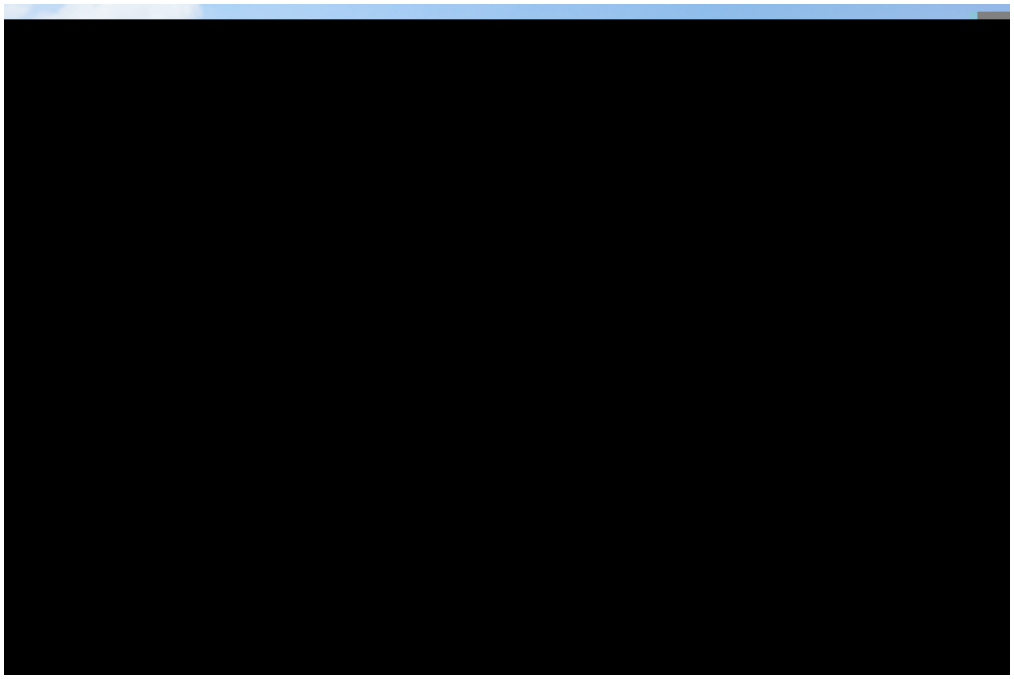


VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan

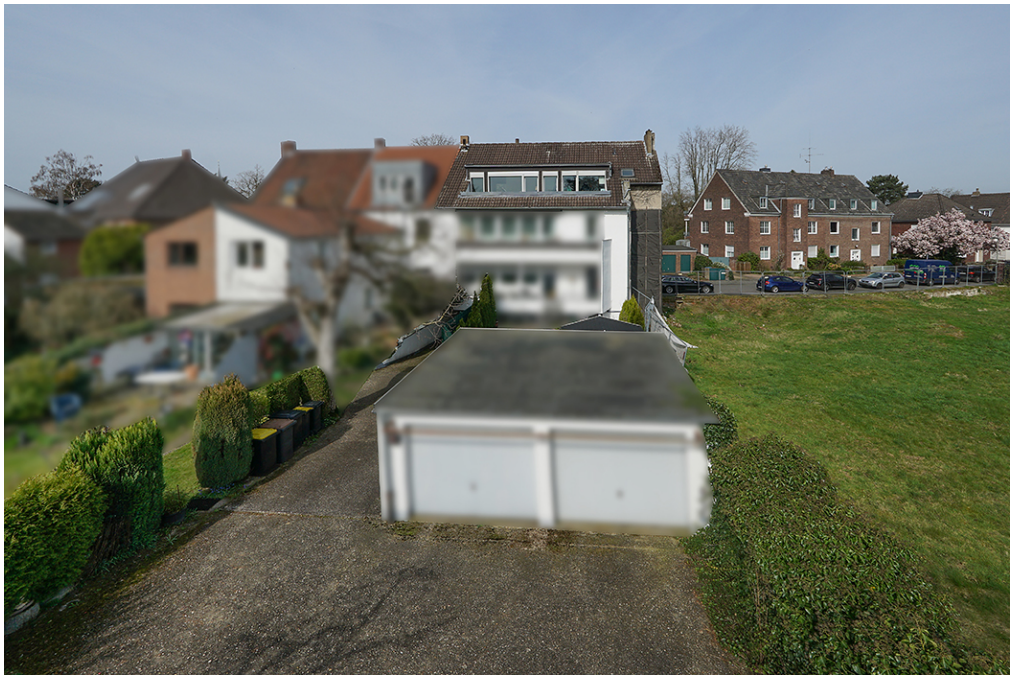
VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan



VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az ingatlan



VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Alaprajzok

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Az els? benyomás

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1968 mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² besticht durch ihren offenen Grundriss und die helle Atmosphäre. Mit einem großen Wohn- und Esszimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Badezimmer bietet sie ausreichend Platz für Singles oder Paare. Der Balkon und ein Gäste-WC komplettieren den Grundriss. Das großzügige Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet genügend Stellfläche für Schränke und Kommoden. Zudem verfügt die Wohnung über einen großen Balkon, der sich optimal für gemütliche Abende im Freien eignet. Die Fenster wurden 1996 modernisiert, die Heizung ca. 1999 erneuert und vor etwa drei Jahren wurde die Wohnung umfassend renoviert. Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage, die zudem praktischen Stauraum für Fahrräder, Werkzeug und Co. bietet. Des Weiteren kann der großzügige Balkon für gesellige Grillabende oder entspannte Sonnenstunden genutzt werden. Der Garten kann zu 2/5 exklusiv von den Eigentümern dieser Wohnung genutzt werden. Die Lage der Immobilie punktet durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde 2021 zuletzt modernisiert. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ein gemütliches Zuhause mit charmantem Ambiente und funktioneller Raumaufteilung. Ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine gepflegte Immobilie in zentraler Lage legen. Der helle Wohnbereich und das große Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Wohnträume. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 7.488,00 € ohne Garage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung.

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Részletes felszereltség

- ruhige Lage
- großzügiger Grundriss
- Parkett
- Außenjalousien Gartenseite
- großer Balkon
- Garage
- Gartenanteil als SNR

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Minden a helyszínr?l

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es 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. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab. Kindergärten: KiKu Nepomuk, 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 Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 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 Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch Bahnlinien: U70, U74, U76 Buslinien: SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839Meerbusch – Büderich - zentral

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 162.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 24013013 - 40667 Meerbusch / Büderich

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com