

Meerbusch

## Fényárban úszó, 3 szobás penthouse lakás egy keresett helyen Büderichben

VP azonosító: 25013015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Áttekintés

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| VP azonosító          | 25013015                              |
| Hasznos lakótér       | ca. 88 m <sup>2</sup>                 |
| Az ingatlan elérhető  | 27.10.2025                            |
| Emelet                | 2                                     |
| Szobák                | 3                                     |
| Hálósobák             | 2                                     |
| Fürdőszobák           | 2                                     |
| Építés éve            | 2000                                  |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Mélygarázs,<br>15000 EUR (Bérlés) |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 430.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2020                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                             |

VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.11.2027     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 95.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1996                |

VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Az első benyomás

Ez a 2000-ben elkészült, jól karbantartott penthouse lakás modern lakhatási kényelmet kínál közel 90 négyzetméternyi lakótérben. A ferde mennyezet jelentősen nagyobb érzetet kelt. A 2020-ban teljeskörűen felújított lakás okos elrendezéssel és kiváló minőségű berendezési tárgyakkal büszkélkedhet, amelyek ötvözik a funkcionalitást és az esztétikát. Belépéskor egy nyitott teru nappali fogadja, amelyet a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fény áraszt el. A nappaliban bőséges hely áll rendelkezésre egy kényelmes üloszlop és egy étkező számára. Innen közvetlen kijárat nyílik az erkélyre, ahonnan páratlan kilátás nyílik a szomszédos mezókra. Napos napokon egy napellenző árnyékot ad, tovább fokozva a kényelmet. A modern, Thelen által gyártott beépített konyha, amelyet szintén a 2020-as felújítás során telepítettek, magas minőségű és funkcionalitása jellemzi. Minden szükséges készülékkel felszerelt, rengeteg tárolóhelyet és munkaterületet kínál a kulináris élvezetek elkészítéséhez. Minden készülék és anyag neves gyártóktól származik, és megfelel a legmagasabb szabványoknak. A két jól felszerelt hálószoba rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál, akár gyerekszobaként, vendégszobaként vagy csendes pihenőhelyként is használható. Mindkét szoba bőséges helyet kínál gardrób szekrényeknek és személyes kiegészítőknek. Két zuhanyzó és fürdőkádás fürdőszoba fokozza a lakhatási kényelmet. A lakás lakhatási vonzereje mellett praktikus kényelmi szolgáltatásokat is kínál: két parkolóhely a mélygarázsban benne van az árban, amelyek megvásárolhatók. Külön kerékpártároló is rendelkezésre áll. A lakást hatékony központi fűtési rendszer fűti. Az épület masszív szerkezetét magas színvonalon karbantartották és korszerűsítették, kellemes lakókörnyezetet biztosítva. Összefoglalva, ez a lakás magas színvonalú életminőséget kínál vonzó környezetben. A jól megtervezett elrendezés és a kiváló minőségű funkciók ideálissá teszik ezt az ingatlant párok vagy kis családok számára, akik értékelik a modern otthont. Ha egy kényelmes lakhatási megoldást keres, amely mind a dizájnnal, mind a funkcionalitással lenyugózó, kérjük, egyeztessen időpontot a megtekintéshez. Megtalálhat minket Instagramon is a "vonpoll\_duesseldorf" címen. Ott további izgalmas ingatlanajánlatokat talál, és mindig naprakész lesz.

VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Részletes felszereltség

- Großzügiger Grundriss
- Hochwertige Einbauküche
- Helles großzügiges Wohnzimmer
- Balkon mit Blick auf ein Feld
- Einbauten
- Zwei Bäder
- Quer-Riegel Einbruchschutz
- Zwei Stellplätze in der Tiefgarage
- Fahrradstellplatz
- Kellerraum
- Waschraum

VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Minden a helyszínról

Der Meerbuscher Ortsteil Büberich zählt zu den bevorzugten und unmittelbar angrenzenden Ortschaften an die Landeshauptstadt Düsseldorf! Sie finden am Ort alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitanlagen, Schulen und Sportstätten. Die attraktive –Dorfstrasse- lädt zum Shoppen und Verweilen ein. Neben einem Teil der Verwaltung in zentraler Lage, sind ebenso Praktische- u. Fachärzte ausreichend vorhanden. Büberich verfügt über den Golfpark Meerbusch, sowie über eine vielfältige u. individuelle Gastronomie. Der öffentliche Personennahverkehr nach Krefeld, Düsseldorf etc. ist sehr gut ausgebaut. Bus, K-Bahn, Park & Ride – machen Düsseldorf auf die eine oder andere Art sehr gut erreichbar. Über die ortseigene AB – Auffahrt gelangen Sie schnell und bequem auf die A52 mit den Anschlüssen A57 und A44. Über die Rheinquerung/Flughafenbrücke erreichen Sie Düsseldorf in 15 Minuten Fahrtzeit. Ebenso erreichen Sie die Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss, Krefeld o. Mönchengladbach in 5 – 20 Fahrminuten. Selbst bis Köln sind es nur 20 Fahrminuten.

VP azonosító: 25013015 - 40667 Meerbusch

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)