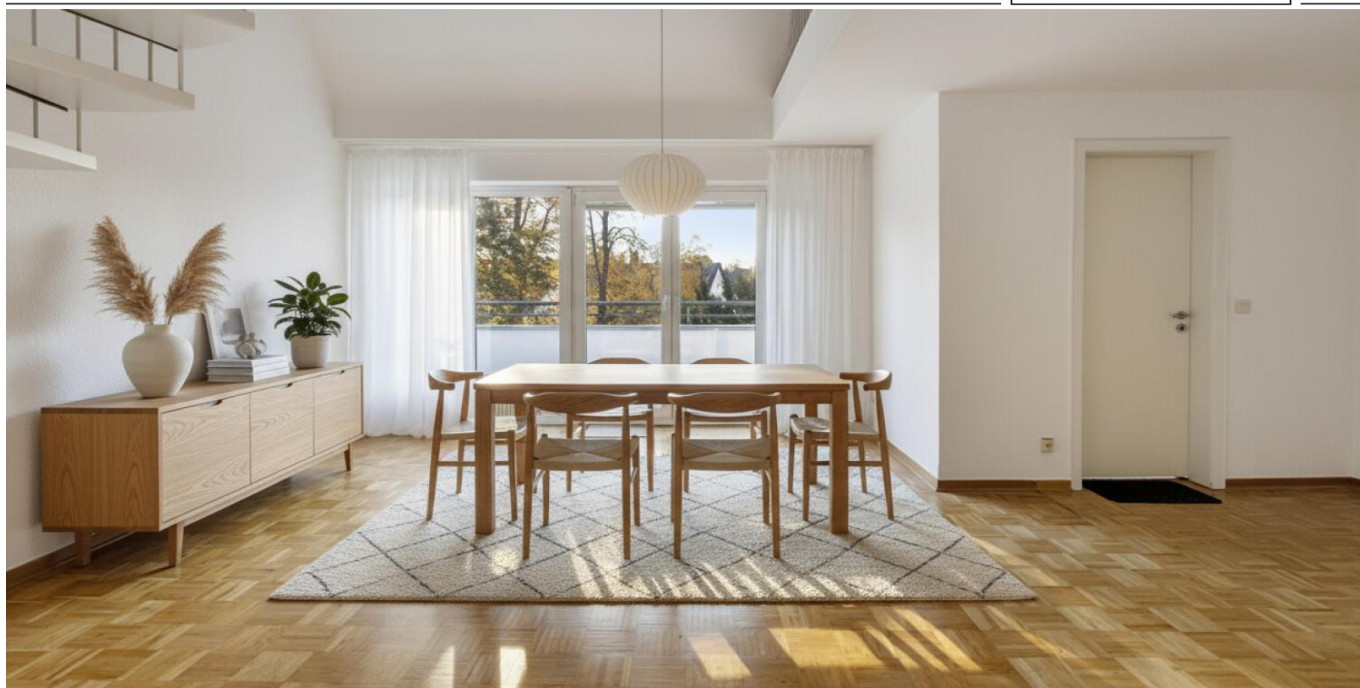


Meerbusch

Tágas maisonette apartman két napos loggiával, keresett helyen Büderichben

VP azonosító: 25013195



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96,6 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

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

VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Áttekintés

VP azonosító	25013195
Hasznos lakótér	ca. 96,6 m ²
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972

Vételár	365.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2006
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.08.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	108.90 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Az első benyomás

Üdvözljük ebben a nagyjából 97 m²-es maisonette lakásban egy jól karbantartott, hatlakásos, 1972-ben épült épületben. Ez a világos penthouse lakás a második emeleten található, két szinten terül el, és jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet. A lakásba belépve a tágas nappali és étkezőn keresztül a modern konyhába jutunk, amelyet 2022-ben telepítettek. A konyha modern gépekkel van felszerelve, és harmonikusan illeszkedik az általános kialakításba. A parkettás központi nappali kellemes hangulatot teremt, és rengeteg helyet kínál a családdal és barátokkal töltött estékhez. A padlótól a mennyezetig éro ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, biztosítva a bőséges világosságot. Innen juthatunk ki a délkeleti fekvésű, udvarra néző loggiára. A közös kertre néző kilátás tökéletes helyet biztosít a kikapcsolódáshoz. A lakás ezen szintjén egy fürdőszoba és két hálószoba is található. A fürdőszoba funkcionálisan felszerelt, zuhanyzóval és káddal is rendelkezik. Az eredeti építési időszak stílusában készült, így a leendő tulajdonosok számára bőséges lehetőséget kínál saját modernizációs elképzeléseik megvalósítására. A két loggia – az egyik délnyugatra, a csendes hátsó udvarra, a másik északkeletre, előre néz – kiterjeszti a lakóteret, és kellemes kültéri területet biztosít a nap bármely szakában. Akár a reggeli napsütésben reggelizik, akár délután pihen, van hely az egyéni életvitelre. A nappaliból egy csigalépcső vezet a tetőtér második lakószintjére, egy tágas, körülbelül 30 m²-es stúdiólakásba. Ez számos lehetőséget kínál az egyéni használatra – például nappaliként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. A többlakásos épület jól karbantartott és teljes pincével rendelkezik. Egy külön tárolóhelyiség, egy közös mosókonyha és szárító, valamint egy kívülről megközelíthető kerékpártároló teszi teljessé ezt a vonzó kínálatot. A lakás egy keresett lakóövezetben található, jó kapcsolatokkal a városi infrastruktúrával. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és tömegközlekedés könnyen megközelíthetőek, így a helyszín különösen vonzó. Összefoglalva, ez a maisonette lakás méretével és jól megtervezett elrendezésével vonzó lehetőséget kínál mindazok számára, akik új otthonot keresnek, növekedési potenciállal. Gyozodjon meg saját szemével arról a gyönyörű lakásról egy keresett helyen, és fedezze fel az ingatlan számos lehetőségét. További információért vagy személyes megtekintés egyeztetése érdekében kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Részletes felszereltség

- großzügiger Grundriss
- Badezimmer mit Dusche/Badewanne
- Stäbchenparkettböden
- neuwertige Einbauküche
- helle Räume
- Klimaanlage im Spitzbogen
- Süd-West Loggia zum Hinterhof
- Nord-Ost Loggia zur Vorderseite
- bodentiefe Fenster
- separater Kellerraum
- großzügiger Fahrradkeller

VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

Minden a helyszínról

Das Objekt befindet sich in zentraler und gefragter Lage von Meerbusch-Büderich. Büderich liegt nördlich der Stadt Neuss und grenzt im Osten an Düsseldorf und 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. Ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen runden das Bild einer ausgezeichneten Infrastruktur ab.

Kindergärten:

Städtische Kindertageseinrichtung Fronhof, Gereonstraße 8, 40667 Meerbusch
Kindergarten Nepumuk, 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
Kindergarten Mobile, Necklenbroicher Str. 15a, 40667 Meerbusch
Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch
Lerngut Kindertagesstätte, Necklenbroicher Str. 74, 40667 Meerbusch
Montessori Kinderhaus Meerbusch, Necklenbroicher Str. 47, 40667 Meerbusch
Bears & Book Kindergarten, Moerser Str. 127, 40667 Meerbusch

Grundschulen:

Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch
St. Mauritiuschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch
Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch

Weiterführende Schulen:

Mataré-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch
Maria-Montessori-Gesamtschule, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch
Meerbusch-Gymnasium, Mönkesweg 58, 40670 Meerbusch

Städtische Realschule Osterath, Görresstraße 6, 40670 Meerbusch

Bahnlinien:

U70, U74, U76

Fernstraßen:

A44, A52, A57

Buslinien:

071, 829, 830, 831, 832, 839

VP azonosító: 25013195 - 40667 Meerbusch

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25013195 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com