Meerbusch – Strümp

Fektessen be kiváló helyen: Tokebefektetés Meerbusch-Strümpben

VP azonosító: 25052169-A

VÉTELÁR: 289.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 76 m² • **SZOBÁK:** 3.5

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Áttekintés

VP azonosító	25052169-A
Hasznos lakótér	ca. 76 m²
Emelet	2
Szobák	3.5
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1977
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	289.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelheto terület	ca. 76 m²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Távfutés Goz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.01.2030
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	138.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Az ingatlan

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Az ingatlan

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Az ingatlan

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Az ingatlan

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Az ingatlan

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Az ingatlan

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Alaprajzok

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

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Az elso benyomás

Meerbusch-Strümp keresett, központi helyén, egy jól karbantartott, 1977-bol származó lakó- és kereskedelmi épület második emeletén található ez a körülbelül 76 m²-es lakás, amely a modern kényelem, a jól megtervezett elrendezés és a barátságos légkör sikeres kombinációjával nyugöz le. A lakáshoz tartozik egy körülbelül 99 m²-es közös tulajdoni rész is az épületbol és a kertbol. A lakás jelenleg bérbe van adva. Az éves nettó bérleti díjbevétel jelenleg 11 160 euró, és a bérleti szerzodés szerint 2026. július 1-jén 11 760 euróra emelkedik. Ez kiváló befektetési lehetoséggé teszi. A lakás 2014-ben átfogó felújításon esett át, és jelenleg kiváló, modern állapotban van. A felújítás magában foglalta a dupla üvegezésu, muanyag keretes ablakok beépítését, az összes elektromos és vízvezeték teljes cseréjét, valamint a fürdoszoba teljes felújítását. A padlóburkolatot is teljesen kicserélték: a parketta, a vinil és a harmonizáló fahatású járólapok meleg és elegáns lakókörnyezetet teremtenek, amely az egész lakásban megtalálható. A tágas eloszoba, ahol egy gardrób és egy kis tárolóhelyiség is elfér, a világos nappaliba és étkezobe vezet, amely a lakás szívét alkotja. A nagy ablakok természetes fénnyel árasztják el a szobát, a hozzá tartozó erkély pedig a szabadban való kikapcsolódásra csábít. A különálló konyha funkcionálisan kialakított, és boséges helyet kínál a fozéshez és a hangulatos estékhez. A beépített konyha nem része a vételárnak. A folyosóról egy tágas hálószoba és egy másik szoba nyílik, amely ideális gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodának. A fürdoszoba is felújításra került a felújítás részeként, modern berendezésekkel, zuhanyzóval és ízléses csempével rendelkezik. A futést központi távfutés biztosítja, így minden helyiségben kellemes és kényelmes meleget biztosít. A pince további tárolóhelyet kínál a mindennapi tárgyaknak, a lakáshoz tartozó garázs és kültéri parkolóhely pedig kényelmes parkolást biztosít közvetlenül az épület mellett. A közös helyiségek jól karbantartottak és rendszeresen karbantartottak. Befektetok számára ez a modernizált, erkéllyel, garázzsal és parkolóhellyel rendelkezo lakás szilárd és stabil befektetést kínál egy keresett helyen. Az ingatlan részletein túl kérjük, tekintse meg a 360°-os virtuális túrát, hogy részletes betekintést nyerjen az ingatlanba. Ha további kérdései vannak, szeretne idopontot egyeztetni a megtekintésre, vagy ha tudunk segíteni a finanszírozásban, kérjük, forduljon hozzánk bizalommal.

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadin Ostendorf

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com