

Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung als solide Kapitalanlage

Codice oggetto: 26013151



PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013151
Superficie netta	ca. 124 m ²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	520.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	176.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büderich bei Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büderich bei Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büderich bei Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büderich bei Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büderich bei Düsseldorf

Una prima impressione

Diese hochwertige und lichtdurchflutete Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 124 m² befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses in verkehrsberuhigter Lage und eignet sich primär für Kapitalanleger.

Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmern, 2 Badezimmern und einer im Haus befindlichen Einzelgarage bietet dieses Objekt eine attraktive Rendite für anspruchsvolle Käufer.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie direkt der großzügige Wohn- und Essbereich, wodurch bereits beim Eintreten ein offenes und großzügiges Raumgefühl entsteht. Große Fensterflächen sorgen für einen besonders schönen Lichteinfall und verleihen dem Wohnbereich eine helle und freundliche Atmosphäre.

Von hier aus gelangen sie direkt auf den vorderen Balkon. Dieser ist mit einer Markise ausgestattet und bietet ausreichend Platz für sonnige Stunden.

Vom Wohnbereich führt eine separate Diele in die weiteren Räume der Wohnung, sodass die klar strukturierte Raumaufteilung auch hier ein angenehmes Wohngefühl schafft. Große Fensterfläche zur Gartenseite machen auch diesen Bereich der Wohnung traumhaft hell. Gegenüber der Küche liegen die beiden hell und zeitlos gefliesten Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Dusche.

Ebenfalls von der Diele gelangt man in das großzügige Hauptschlafzimmer, sowie ein Gäste- und Arbeitszimmer. Große Fenster zum Garten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, ruhige Atmosphäre. Zudem besteht von allen Räumen zur Gartenseite ein direkter Zugang zum rückwärtigen Balkon, der sich als ein Ort mit tollem Blick ins gepflegte Grün der Wohnanlage, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Besonders hervorzuheben ist der sehr gepflegte Zustand der Wohnung und die hochwertige Ausstattung, die teilweise durch die jetzigen Mieter eingebracht wurden. Das Mietverhältnis ist derzeit unkündbar, gerne nennen wir Ihnen auf Wunsch die aktuellen Konditionen des Mietvertrags mit einer soliden Rendite (brutto ca. 4%).

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen und das hochwertige Angebot mit all seinen Vorzügen zu entdecken. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

Dettagli dei servizi

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht u.a. durch folgende Ausstattungsmerkmale:

- schöner Parkettboden
- große Fensterflächen
- eine elektrische Außenmarkise
- eine Einzelgarage im Untergeschoss

Durch die Mieter wurden zusätzlich eingebracht:

- die moderne Einbauküche
- teilweise Außenrolläden zur Gartenseite
- Einbauten im Badezimmer

Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büderich bei Düsseldorf

Tutto sulla posizione

Meerbusch-Büderich zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im direkten Umfeld von Düsseldorf und verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt. Der Stadtteil ist geprägt von gewachsenen Wohnquartieren sowie einer angenehm zurückhaltenden, gediegenen Atmosphäre und seine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants sowie Ärzte, Kindergärten und verschiedene Schulen befinden sich im Ort beziehungsweise in gut erreichbarer Nähe. Gleichzeitig bieten weitläufige Grünflächen, Felder sowie die Rheinauen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Die Nähe zu Düsseldorf gehört zu den besonderen Vorzügen des Standortes. Sowohl die Düsseldorfer Innenstadt als auch die linksrheinischen Stadtteile wie Oberkassel und Niederkassel sind schnell erreichbar. Gute Verkehrsverbindungen sowie die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglichen darüber hinaus eine komfortable Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens und der umliegenden Wirtschaftsstandorte wie Krefeld oder Neuss.

Damit vereint Büderich auf besondere Weise die Vorzüge eines gewachsenen, familienfreundlichen Wohnortes mit der Infrastruktur und dem kulturellen Angebot einer internationalen Großstadt – eine Lage, die sowohl bei Familien als auch bei anspruchsvollen Berufstätigen und langjährigen Meerbuschern gleichermaßen geschätzt wird.

Durch die Autobahnen A 52, A 57 und die A 44 mit der neuen Rheinquerung sowie durch die Nähe zu den Bahnhalttestellen „Landsknecht“ oder "Haus Meer" sind Sie zudem hervorragend an Düsseldorf, Neuss und Krefeld angebunden.

Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büderich bei Düsseldorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26013151 - 40667 Meerbusch - Büberich bei Düsseldorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com