

Meerbusch

## Attico luminoso di 3 locali in una posizione ricercata a Büderich

Codice oggetto: 25013015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

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

Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25013015                                      |
| Superficie netta    | ca. 88 m²                                     |
| DISPONIBILE DAL     | 27.10.2025                                    |
| Piano               | 2                                             |
| Vani                | 3                                             |
| Camere da letto     | 2                                             |
| Bagni               | 2                                             |
| Anno di costruzione | 2000                                          |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Affitto) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 430.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.11.2027           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 95.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                                |

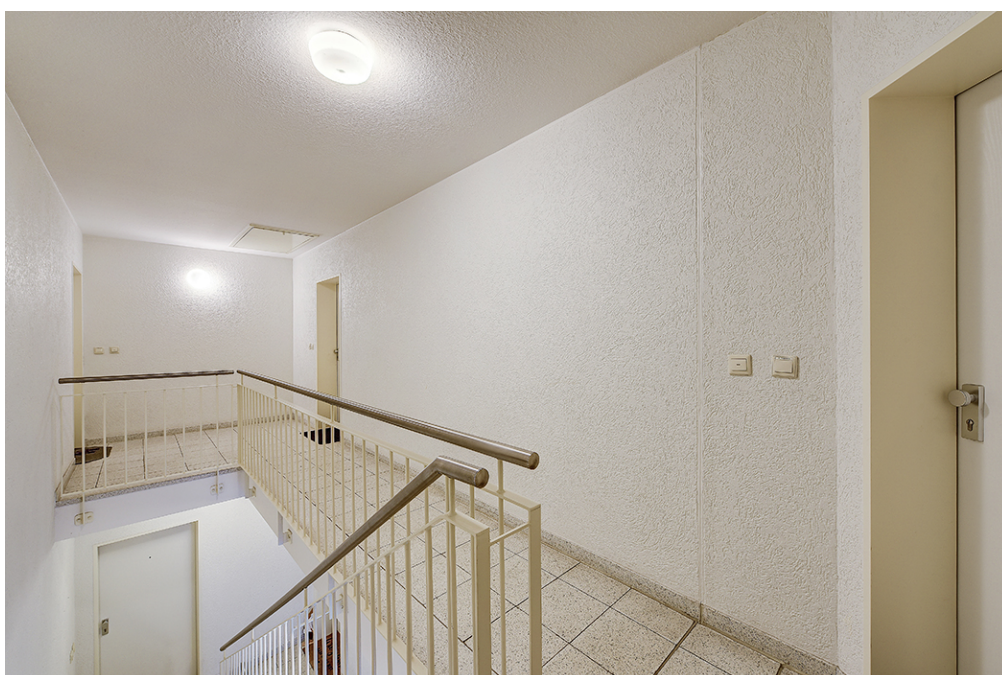
Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Una prima impressione

Questo attico ben tenuto, completato nel 2000, offre un comfort abitativo moderno su quasi 90 metri quadrati di superficie abitabile. I soffitti spioventi creano una sensazione di maggiore ampiezza. Ampiamente ristrutturato nel 2020, l'appartamento vanta una disposizione intelligente e finiture di alta qualità che combinano funzionalità ed estetica. Entrando, si viene accolti da una zona giorno open space, inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre. Il soggiorno offre ampio spazio per una comoda zona salotto e una zona pranzo. Da qui si accede direttamente al balcone, che offre una vista impareggiabile sui campi adiacenti. Una tenda da sole fornisce ombra nelle giornate di sole, aumentando ulteriormente il comfort. La moderna cucina componibile Thelen, anch'essa installata durante la ristrutturazione del 2020, si distingue per l'alta qualità e la funzionalità. Dotata di tutti gli elettrodomestici necessari, offre ampio spazio di stoccaggio e di lavoro per preparare delizie culinarie. Tutti gli elettrodomestici e i materiali provengono da produttori rinomati e soddisfano i più elevati standard. Due camere da letto ben arredate offrono opzioni di utilizzo flessibili, che si tratti di camerette per bambini, camere per gli ospiti o di un tranquillo rifugio. Entrambe le stanze offrono ampio spazio per armadi e tocchi personali. Due bagni con doccia e vasca migliorano ulteriormente il comfort abitativo. Oltre al suo fascino residenziale, l'appartamento offre anche servizi pratici: due posti auto nel garage sotterraneo sono inclusi e disponibili per l'acquisto. È inoltre disponibile un deposito biciclette separato. L'appartamento è riscaldato da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato. La solida struttura dell'edificio è stata mantenuta e modernizzata con standard elevati, garantendo un ambiente abitativo piacevole. In sintesi, questo appartamento offre un elevato standard abitativo in un ambiente attraente. La disposizione ben progettata e le finiture di alta qualità rendono questa proprietà ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano una casa moderna. Se cercate una soluzione abitativa confortevole che conquisti sia per design che per funzionalità, non esitate a fissare un appuntamento per una visita. Potete trovarci anche su Instagram all'indirizzo "vonpoll\_duesseldorf". Lì troverete altre interessanti offerte immobiliari e sarete sempre aggiornati.

Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013015 - 40667 Meerbusch

## 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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