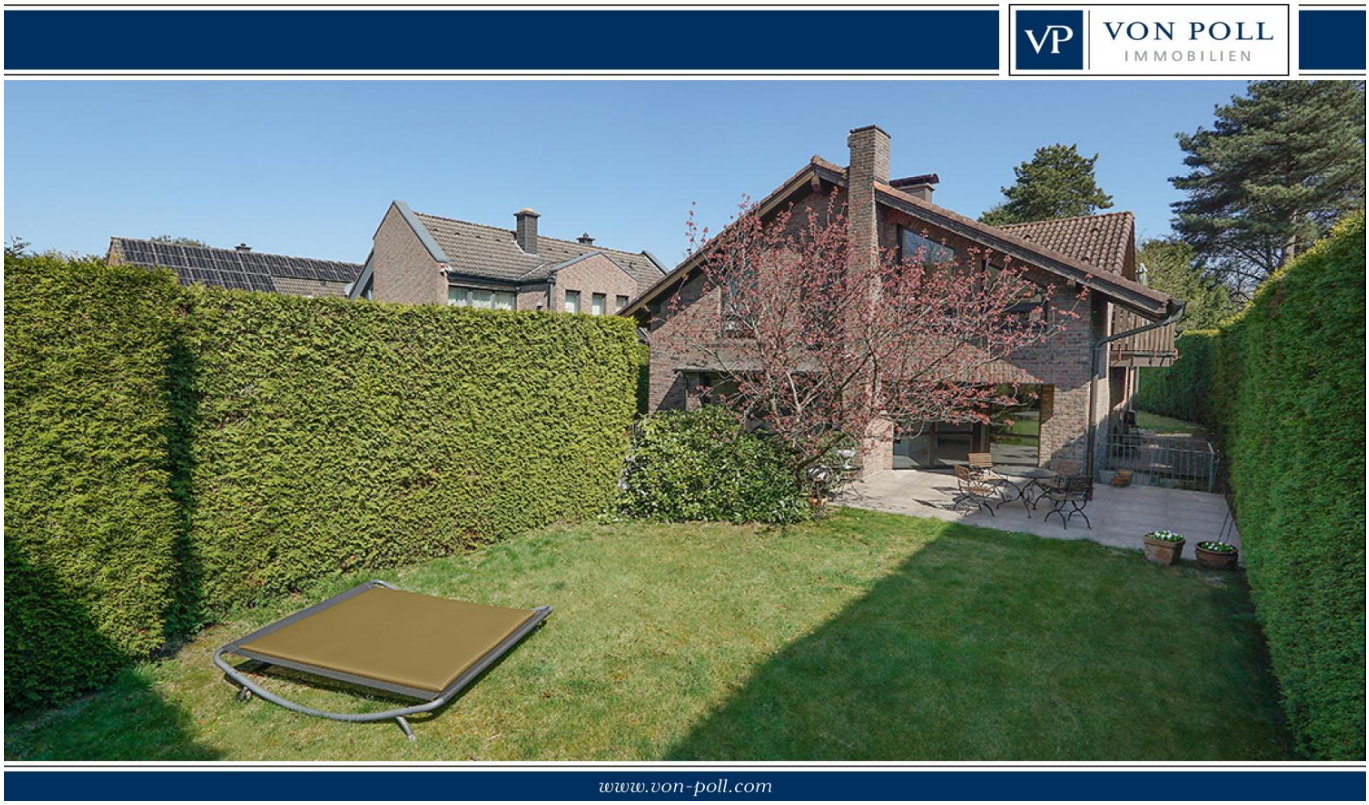
Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Kapitalanlage und Eigennutz in Einem, monatliche Belastung gering!

CODICE OGGETTO: 25013018



PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 249,51 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 600 m^2

CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich 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: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25013018
Superficie netta	ca. 249,51 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 43 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Zweifamilienhaus, das im Jahr 1992 auf einem großzügig geschnittenen Grundstück von ca. 600?m² erbaut wurde. Die Immobilie wurde laufend instandgehalten sowie modernisiert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 250?m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Wohnung 1 – Erdgeschoss & Untergeschoss (ca. 195?m² Wohn- und Nutzfläche, davon ca. 152?m² Wohnfläche):
Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen privaten Weg durch den Vorgarten. Ein großzügiger Eingangsbereich heißt Sie willkommen und führt rechterhand in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Blick in den uneinsehbaren Garten. Der stilvolle Kamin sorgt in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Die halb offene Einbauküche im klassischen Landhausstil ist funktional gestaltet – mit direktem Zugang zum Garten durch eine verglaste Tür, perfekt für gesellige Abende im Grünen. Vom Eingangsbereich aus gelangt man links in das ruhig gelegene Schlafzimmer sowie in ein modernes Duschbad mit WC. Das Schlafzimmer ist auf zwei Seiten mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und bietet einen wunderbaren Blick in den Garten.

Über eine Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Untergeschoss, das 2021 umfassend renoviert bzw. modernisiert wurde. Hier befinden sich drei weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche, ein großer Abstellraum sowie ein Technikraum. Die Bodenfliesen im Badezimmer im Untergeschoss wurden im Zuge der Renovierung erneuert. Die Gaszentralheizung stammt ebenfalls aus dem Jahr 2021.

Wohnung 2 – Obergeschoss (ca. 99?m² Wohnfläche):
Die separate 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen eigenen Eingang sowie ein separates Treppenhaus. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großen Fensterfronten schafft eine freundliche, offene Atmosphäre und bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Zwei helle Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine Küche mit neuem Herd und moderner Spülmaschine machen diese Wohnung besonders komfortabel. Der angeschlossene Balkon bietet einen angenehmen Außenbereich mit

Blick ins Grüne. Die obere Wohnung ist derzeit vermietet.

Beide Wohnungen sind per Teilungserklärung jeweils als eigenständiges Sondereigentum ausgewiesen, können hier aber nur zusammen als Paket erworben werden. Diese Konstellation bietet dem Käufer zudem potentielle Finanzierungs- und Steuervorteile.

Außenbereich & Ausstattung:
Der gepflegte Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden im Freien. Eine neu gestaltete Terrasse (Fertigstellung August 2023) lädt zum Verweilen ein. Zum Haus gehören außerdem eine Garage und ein weiterer Stellplatz.

Diese attraktive Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, den hervorragenden Zustand, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und die ruhige, familienfreundliche Lage. Sie bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität – perfekt für alle, die ein langfristiges Zuhause oder eine solide Investition suchen.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Dettagli dei servizi

- gepflegter Zustand
- zwei Eigentumswohnungen
- vielseitige Nutzmöglichkeiten
- zwei Küchen
- elektrische Jalousien mit Zeitschaltuhr in EG und UG
- Fußbodenheizung
- zwei Kamine
- schöner Garten
- 1 Garage und 1 Stellplatz

CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Tutto sulla posizione

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:
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. Mauritiusschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch
Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch

Weiterführende Schulen:
Maraté-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

CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
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.

CODICE OGGETTO: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich 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