

Meerbusch

Spazioso appartamento duplex con due logge soleggiate in una posizione ricercata a Büderich

Codice oggetto: 25013195



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,6 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25013195 - 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: 25013195 - 40667 Meerbusch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013195
Superficie netta	ca. 96,6 m ²
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	108.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

Una prima impressione

Benvenuti in questo appartamento duplex con una superficie totale di circa 97 m², situato in un edificio di sei unità ben tenuto, costruito nel 1972. Questo luminoso attico, situato al secondo piano, si sviluppa su due livelli e vanta una disposizione ben progettata.

Entrando nell'appartamento, si passa attraverso l'ampia zona giorno e pranzo fino alla moderna cucina, recentemente installata nel 2022. La cucina è dotata di elettrodomestici moderni e si integra armoniosamente nel design generale. La zona giorno centrale, con il suo pavimento in parquet, crea un'atmosfera piacevole e offre ampio spazio per le serate trascorse con la famiglia e gli amici. Le finestre a tutta altezza inondano gli ambienti di luce naturale, garantendo un'ampia luminosità. Da qui si accede alla loggia che si affaccia sul cortile con orientamento sud-est. La vista sul giardino condominiale offre il luogo perfetto per rilassarsi. Questo piano dell'appartamento comprende anche un bagno e due camere da letto. Il bagno è funzionale e dispone sia di doccia che di vasca. Si presenta nello stile del suo periodo di costruzione originale, offrendo ai futuri proprietari ampio potenziale per le proprie idee di ammodernamento. Le due logge – una rivolta a sud-ovest verso il tranquillo cortile posteriore e l'altra a nord-est verso la parte anteriore – ampliano lo spazio abitativo e offrono un piacevole spazio esterno in qualsiasi momento della giornata. Che si tratti di fare colazione al sole del mattino o di rilassarsi nel pomeriggio, c'è spazio per vivere in modo personalizzato. Una scala a chiocciola nel soggiorno conduce al secondo piano della mansarda, un ampio monolocale di circa 30 m². Questo offre numerose possibilità di utilizzo individuale, ad esempio come soggiorno, camera per gli ospiti o ufficio. L'edificio plurifamiliare è ben tenuto e dispone di un seminterrato completo. Un ripostiglio separato, una lavanderia e un locale asciugatura in comune e un deposito per biciclette accessibile dall'esterno completano questa attraente offerta. L'appartamento si trova in una ricercata zona residenziale con ottimi collegamenti alle infrastrutture urbane. Negozi, scuole e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili, rendendo la posizione particolarmente attraente. In sintesi, questo appartamento duplex, con le sue dimensioni e la disposizione ben progettata, offre un'opzione interessante per chiunque cerchi una nuova casa con potenziale di crescita. Venite a vedere di persona questo splendido appartamento in una posizione ricercata e scoprite le numerose possibilità che questa proprietà offre. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

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:

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

Codice oggetto: 25013195 - 40667 Meerbusch

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013195 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com