

Meerbusch – Osterath

## Appartamento di 2 locali con disposizione ottimale degli spazi a Meerbusch-Osterath

Codice oggetto: 25052170



PREZZO D'AFFITTO: 850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

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

Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25052170
Superficie netta	ca. 57 m²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1970

Prezzo d'affitto	850 EUR
Costi aggiuntivi	140 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2029
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	172.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## La proprietà





Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## La proprietà



Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## La proprietà



Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## La proprietà





Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.  
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0 | [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## Una prima impressione

Questo grazioso e ben progettato bilocale, con circa 57 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, si trova al primo piano di un condominio ben tenuto in una piacevole zona residenziale. L'appartamento è attualmente libero, quindi può essere occupato immediatamente. È ideale per single, coppie o pendolari che apprezzano un ambiente tranquillo e ben organizzato. Entrando nell'appartamento, la planimetria ben studiata cattura immediatamente l'attenzione, separando nettamente le diverse zone giorno. Il punto forte è l'ampia zona giorno e pranzo, che colpisce per la sua profondità ideale e la luce naturale. Da qui si accede direttamente al balcone, perfetto per rilassarsi all'aperto e offrire ulteriore comfort. Le finestre sono dotate di una tenda avvolgibile elettrica per un comodo azionamento. La cucina separata offre una comoda separazione tra la zona giorno e la zona cottura. Offre ampio spazio per un angolo cottura funzionale e ulteriore spazio di stoccaggio. La disposizione chiara consente un facile arredo e garantisce un'esperienza abitativa senza tempo. Anche la camera da letto è ben proporzionata e offre spazio sufficiente per un letto matrimoniale e armadi. La sua posizione tranquilla all'interno dell'appartamento lo rende un rifugio ideale. Il bagno è dotato di una vasca con funzione doccia, che offre relax e praticità quotidiana. Le piastrelle dai colori chiari e il design senza tempo esaltano l'aspetto curato dell'appartamento. Due nuovi armadi a muro nel corridoio e una cantina separata offrono ulteriore spazio di stoccaggio. Una lavanderia in comune nel seminterrato offre un comodo spazio per lavatrici ed elettrodomestici. L'appartamento è in ottime condizioni ed è ideale per inquilini che apprezzano una disposizione confortevole, la pace e la tranquillità e un ambiente di vita piacevole. Non esitate a contattarci per ulteriori domande o per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## Tutto sulla posizione

Meerbusch überzeugt durch eine exklusive Lebensqualität, geprägt von einer wohlhabenden Bevölkerung, einer stabilen demografischen Struktur und einem sicheren Wohnumfeld. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, kombiniert mit einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre – ideal für Singles und Paare, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine gehobene Wohnkultur legen. Die Nähe zu Düsseldorf, zum internationalen Flughafen sowie die ausgezeichnete Anbindung an moderne Verkehrswege unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts zusätzlich.

Singles und Paare profitieren von einem urbanen Lebensstil, der in Meerbusch mit einem hohen Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität verbunden ist. Eine ausgewogene Altersstruktur und ein gepflegtes Stadtbild schaffen ein Umfeld, das sowohl beruflich orientierten Menschen als auch Paaren in ihrer Lebensplanung ideale Rahmenbedingungen bietet. Moderne Wohnkonzepte und nachhaltige Stadtentwicklung sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl – stilvoll, sicher und komfortabel.

Die Umgebung überzeugt durch eine erstklassige Versorgung im Alltag: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Boutiquen, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar und bieten eine abwechslungsreiche Auswahl für Genuss und Freizeit. Die medizinische Versorgung ist hervorragend – Apotheken und Fachärzte befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten stehen vielfältige Grünflächen und weitläufige Parks zur Verfügung. Orte wie der Dr.-Hans-Lampenscherrff-Platz oder der Landschaftspark Am Strümper Busch sind in kurzer Zeit zu Fuß erreichbar und laden zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Auch kulinarisch hat die Umgebung viel zu bieten: Moderne Bistros und gehobene Restaurants liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für genussvolle Abwechslung. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit Buslinien am Neusser Feldweg sowie Bahn- und U-Bahnstationen wie Kamperweg und Bovert – gestaltet sich der Alltag äußerst flexibel. Ob Arbeitsplatz in Düsseldorf, Freizeitaktivitäten im Umland oder kurze Wege innerhalb der Stadt: Alles ist schnell und komfortabel erreichbar.

Diese besondere Kombination aus urbaner Eleganz, exzellenter Infrastruktur, Sicherheit und stilvoller Freizeitkultur macht Meerbusch zu einem idealen Wohnort für Singles und Paare, die eine hochwertige, inspirierende und zugleich entspannte Umgebung schätzen.



Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 172.00 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

## Partner di contatto

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

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

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

---

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