

Meerbusch – Strümp

## Investire in una posizione privilegiata: investimento di capitale a Meerbusch-Strümp

Codice oggetto: 25052169-A



PREZZO D'ACQUISTO: 264.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

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

Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25052169-A
Superficie netta	ca. 76 m²
Piano	2
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	264.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 76 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento Vapore	Consumo finale di energia	138.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.01.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## La proprietà





Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## La proprietà



Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## La proprietà



Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## La proprietà





Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## La proprietà



Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## La proprietà

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,45% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Blüme pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREES

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

**360°**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**



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

Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## 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: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp**

## Una prima impressione

In una posizione centrale e ricercata a Meerbusch-Strümp, questo appartamento di circa 76 m² al secondo piano di un edificio residenziale e commerciale ben tenuto risalente al 1977 colpisce per la sua riuscita combinazione di comfort moderni, una distribuzione degli spazi ben progettata e un'atmosfera accogliente. L'appartamento include anche una quota di proprietà di circa 99 m² dell'edificio e del giardino. L'appartamento è attualmente affittato. Il reddito netto annuo da locazione è attualmente di 11.160 € e aumenterà a 11.760 € il 1° luglio 2026, secondo il contratto di locazione. Questo lo rende un'eccellente opportunità di investimento. L'appartamento è stato sottoposto a una ristrutturazione completa nel 2014 e ora si presenta in eccellenti condizioni moderne. La ristrutturazione ha incluso l'installazione di finestre con doppi vetri e telai in PVC, la sostituzione completa di tutti gli impianti elettrici e idraulici e la ristrutturazione completa del bagno. Anche la pavimentazione è stata completamente sostituita: parquet, vinile e piastrelle in coordinato effetto legno creano un'atmosfera calda ed elegante che si estende in tutto l'appartamento. L'ampio ingresso, con spazio per un guardaroba e un piccolo ripostiglio, conduce alla luminosa zona giorno/pranzo, che costituisce il cuore dell'appartamento. Le ampie finestre inondano l'ambiente di luce naturale e il balcone adiacente invita a rilassarsi all'aperto. La cucina separata è progettata in modo funzionale e offre ampio spazio per cucinare e trascorrere piacevoli serate. La cucina componibile non è inclusa nel prezzo di acquisto. Il corridoio conduce a un'ampia camera da letto e a un'altra stanza, ideale come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Anche il bagno è stato ristrutturato nell'ambito della ristrutturazione e presenta sanitari moderni, una doccia e piastrelle di buon gusto. Il riscaldamento è garantito da un sistema di teleriscaldamento centralizzato, che garantisce un calore piacevole e confortevole in tutti gli ambienti. Una cantina offre ulteriore spazio per riporre gli oggetti di uso quotidiano, mentre il garage e il posto auto esterno di proprietà dell'appartamento offrono un comodo parcheggio proprio accanto all'edificio. Le aree comuni sono ben tenute e regolarmente sottoposte a manutenzione. Per gli investitori, questo appartamento modernizzato con balcone, garage e posto auto offre un investimento solido e stabile in una posizione ricercata. Oltre ai dettagli dell'immobile, vi invitiamo a dare un'occhiata al tour virtuale a 360° per una visione più approfondita. Per ulteriori domande, per fissare un appuntamento per una visita o per ricevere assistenza con il finanziamento, non esitate a contattarci.



**Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und bevorzugter Lage von Meerbusch-Strümp, einem gewachsenen und sehr beliebten Stadtteil mit dörflichem Charme und zugleich hervorragender Infrastruktur. Strümp bietet seinen Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Die Buschstraße liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich, sodass hier ein hohes Maß an Ruhe und Wohnqualität gewährleistet ist – ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich direkt im Ort oder in den angrenzenden Stadtteilen. Für Freizeit und Erholung laden die umliegenden Felder, Wälder und Wiesen zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Meerbusch-Büderich ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend:

Über die Autobahnen A44 und A57 gelangen Sie in nur etwa 15 Minuten nach Düsseldorf, Krefeld oder Neuss. Der Düsseldorfer Flughafen ist in rund 20 Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien, darunter die Linie 832, verbinden Strümp mit den umliegenden Stadtteilen und der S-Bahn-Station in Büderich, von wo aus regelmäßige Verbindungen Richtung Düsseldorf und Krefeld bestehen.

So verbindet diese Lage eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung mit einer optimalen Anbindung an die umliegenden Städte – ein idealer Standort für alle, die hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit schätzen. Besonders hervorzuheben ist die familiäre und freundliche Nachbarschaft, die das Leben in Strümp so angenehm macht. Zahlreiche Vereine, lokale Veranstaltungen und kleine Cafés tragen zu einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl bei. Auch die Nähe zum Rhein und zu beliebten Naherholungsgebieten macht die Lage besonders attraktiv – hier vereinen sich Natur, Urbanität und Lebensfreude auf ideale Weise.

**Codice oggetto: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25052169-A - 40670 Meerbusch – Strümp

## 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)