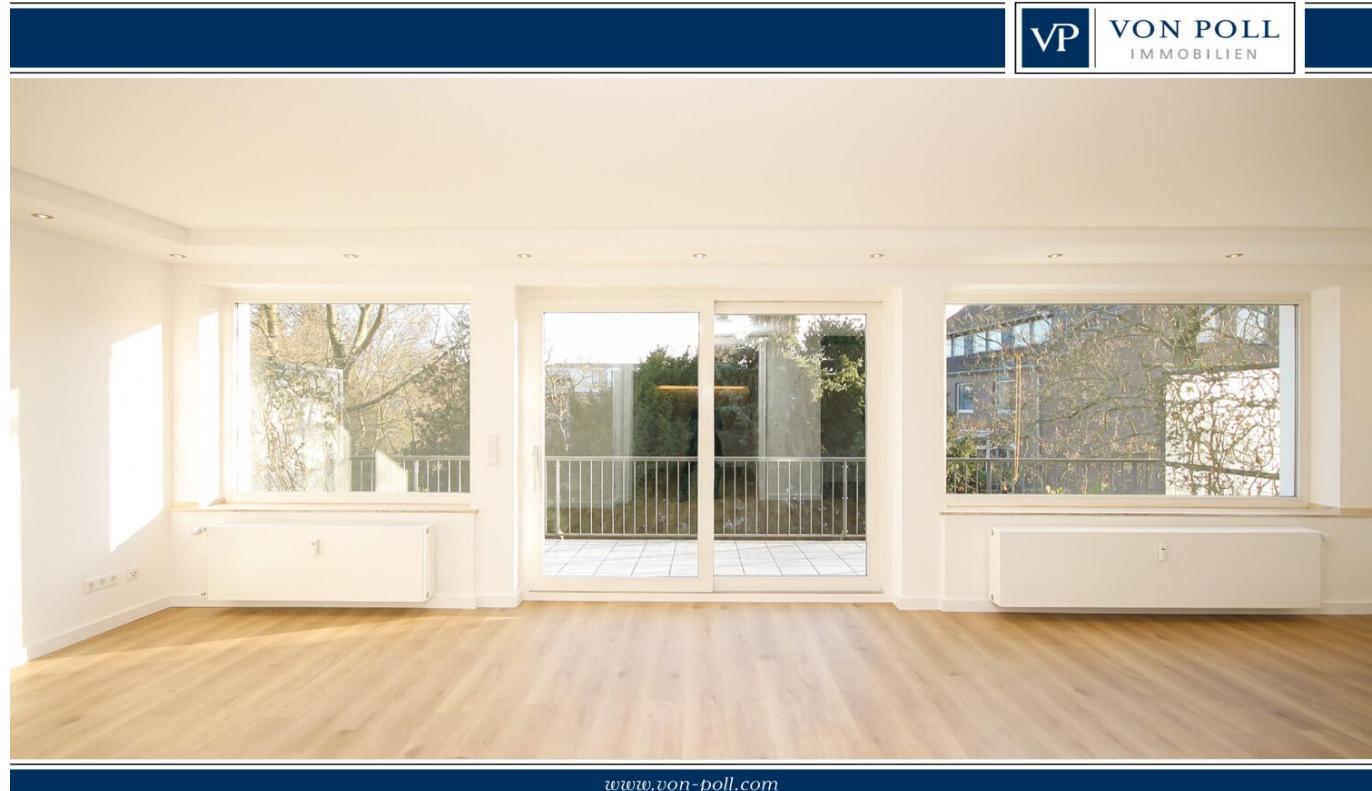


Meerbusch

Lichtdurchflutete Wohnung in ruhiger Wohnlage – Erstbezug nach Modernisierung

Número da propriedade: 26013017



www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 1.490 EUR • ÁREA: ca. 100 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

Numa vista geral

Número da propriedade	26013017
Área	ca. 100 m ²
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1964
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 100 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	1.490 EUR
Custos adicionais	380 EUR
Apartamento	Piso
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m ²
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Procura final de energia	173.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	31.08.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

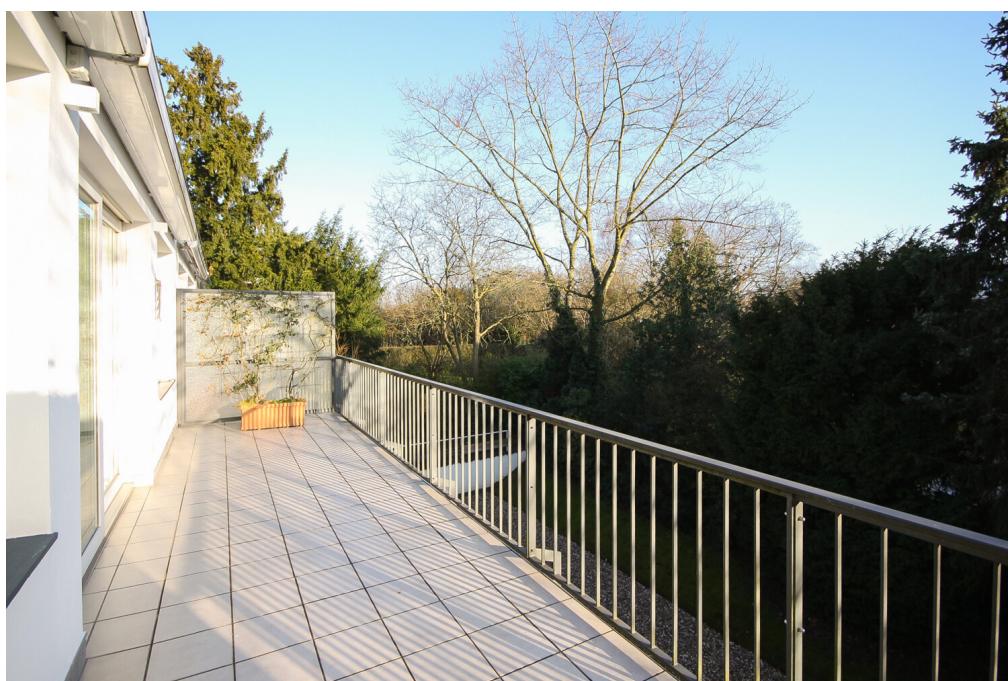
Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



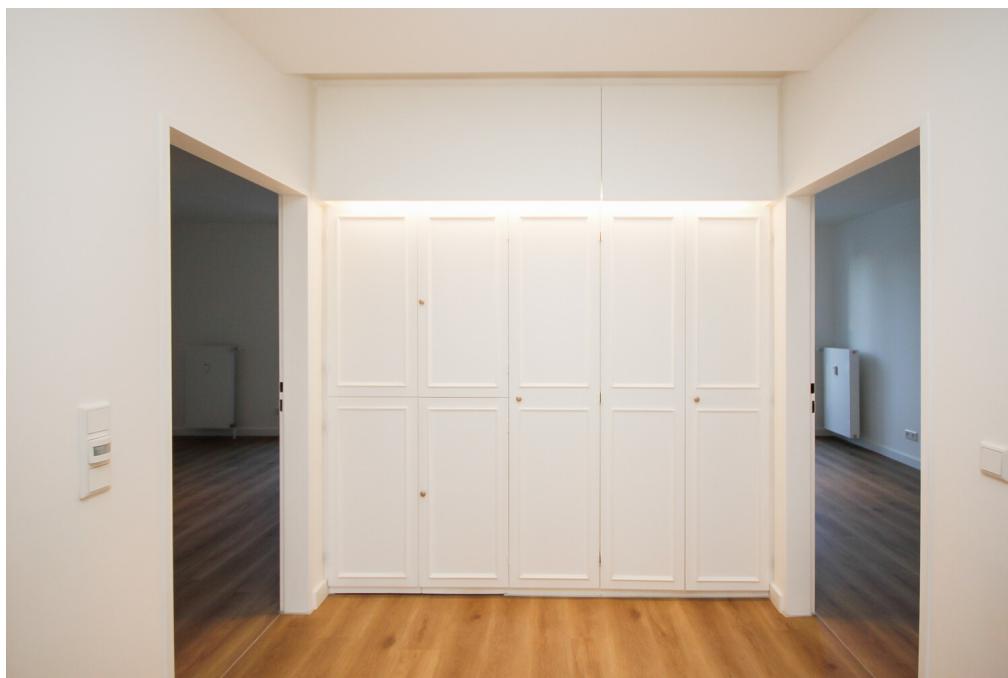
Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

Uma primeira impressão

Diese traumhaft helle Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m², verteilt auf drei Zimmer sowie zwei Balkone, und wurde 2026 umfassend modernisiert. Sie wird nun als Erstbezug nach Modernisierung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses angeboten. Eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen schaffen ein modernes Wohnambiente, das hohen Wohnkomfort bietet.

Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das helle und offene Raumgefühl. Diese Großzügigkeit bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle und flexible Gestaltung des Wohnbereich.

Der Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Freiraum. Ergänzt wird die Wohnung durch einen französischen Balkon an der Vorderseite.

Direkt angeschlossen befindet sich die offene Küche, die das moderne Wohnkonzept ideal ergänzt. Die offene Gestaltung macht sie zum perfekten Ort für gemeinsames Kochen, gesellige Abende oder entspannte Frühstücke. Dank des sinnvoll positionierten Starkstromanschlusses ist zudem der Einbau einer Kochinsel problemlos möglich.

Die großzügige Diele heißt Gäste willkommen und verbindet die einzelnen Räume sinnvoll miteinander und ein großer Einbauschrank schafft hier zudem viel Stauraum. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und die praktischen, bereits vorhandenen Einbauschränke. Von hier betreten Sie auch den französischen Balkon zur Vorderseite.

Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zweites Schlafzimmer, hier lassen sich individuelle Wohnideen problemlos umsetzen.

Das modern sanierte Badezimmer ist funktional und komfortabel mit begehbarer Dusche gestaltet und fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Immobilie ein.

Eine eigene Garage im Haus bietet zusätzlichen Komfort und löst das Problem lästiger Parkplatzsuche.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten und ordentlichen 4-Parteien-Haus.



VON POLL
REAL ESTATE

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

Detalhes do equipamento

Die Wohnung wurde bis vor kurzem umfassend saniert und präsentiert sich in einem hochwertigen Zustand als Erstbezug nach Sanierung. Folgende Merkmale sind hier u.a.:

- glatt verputzte Wände
- hochwertigen Vinylparkettboden
- neues Badezimmer und Gäste-WC
- neue Heizkörper
- praktische Einbauschränke
- teilweise Deckenspots
- Holzblenden an den Schlafzimmern
- Kellerraum

Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in zentraler 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.

Bahnlinien:
U70, U74, U76

Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

Outras informações

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!

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26013017 - 40667 Meerbusch

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com