

Meerbusch – Meerbusch

# Erstbezug nach Sanierung! 2-Zimmer Wohnung mit TG-Stellplatz in begehrter Lage

Objektnummer: 24013153



KAUFPREIS: 174.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013153
Wohnfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	174.900 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

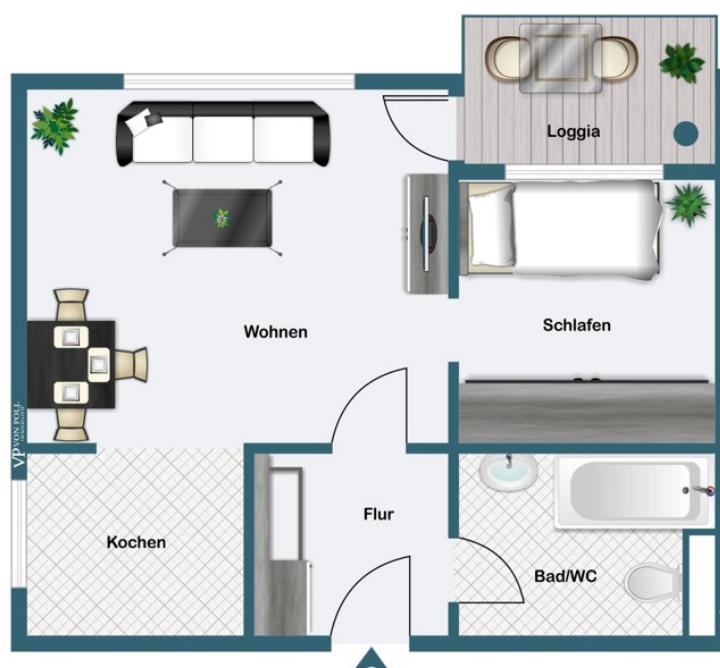
## Die Immobilie





Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Ein erster Eindruck

Eigennutzung oder Kapitalanlage, hier entscheiden Sie! Diese sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 unweit des Bübericher Zentrums. Beim Betreten der ca. 37m<sup>2</sup> großen Wohnung befindet sich links der praktische Einbauschränk, der auch als Garderobe/Kleiderschränk genutzt werden kann. Rechts befindet sich das sanierte Badezimmer. Vom Entrée aus gelangen Sie auch in den Wohnbereich, wovon Sie das Schlafzimmer, die Küche aber auch den Balkon betreten können. Erstbezug nach Sanierung! Das Badezimmer wurde neugestaltet, es wurden neue Fliesen im modernen Grauton verlegt. es wurde eine Walk-In Dusche eingesetzt und auch die weiteren sanitären Anlagen wurden ebenfalls hochwertig erneuert. Hier befinden sich auch die Anschlüsse für die Waschmaschine. In der gesamten Wohnung wurde hochwertiges Vinylparkett in eleganter Eichenoptik verlegt. Zudem wurden die Heizkörper erneuert, die Wände und die Decken haben einen neuen Anstrich erhalten und der Balkon wurde ebenfalls renoviert. Auch die Fensterbänke und Fenstergriffe wurden im Zuge der Sanierung erneuert. Elegante mattschwarze Lampen in Kombination mit weiteren mattschwarzen Elementen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil komplettieren das Kaufangebot. Überzeugen Sie sich gerne selbst von dieser Eigentumswohnung in gefragter Lage und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Alles zum Standort

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es 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. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

Kindergärten: KiKu Nepomuk, 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 Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 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: Maraté-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch Bahnlinien: U70, U74, U76 Buslinien: SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839 Meerbusch – Büderich - zentral

Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24013153 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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