

Meerbusch

# Lichtdurchflutete Maisonettewohnung in gefragter Lage von Büderich

Número da propriedade: 25013063N



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

PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 125,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25013063N - 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: 25013063N - 40667 Meerbusch

## Numa vista geral

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Número da propriedade | 25013063N                 |
| Área                  | ca. 125,15 m <sup>2</sup> |
| Disponibilidade       | 31.08.2025                |
| Piso                  | 2                         |
| Quartos               | 4                         |
| Quartos               | 3                         |
| Casas de banho        | 2                         |
| Ano de construção     | 1983                      |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 498.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 01.06.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 129.80 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1983                              |



Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel





Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel





Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel





Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel





Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel





Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel





Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## O imóvel





Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> in einem 1983 erbauten und gepflegten 6-Parteienhaus bietet Ihnen viel Raum für anspruchsvolles Wohnen.

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und zeichnet sich durch ihr gut durchdachtes Raumkonzept aus. Im Dachgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer sowie die modern gestaltete Küche, die 2021 neu eingebaut wurde. Die Küche ist mit zeitgemäßen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Der zur Hofseite gelegene Balkon ist durch die Küche erreichbar und der optimale Ort, um sich zu entspannen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

Auf dieser Ebene der Wohnung befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, die individuelle Ruheräume bieten. Durch die geschickte Aufteilung sind die Zimmer optimal nutzbar. Ein Gäste-WC komplettiert diese Etage.

Über die im hinteren Bereich des Wohnzimmers platzierte Treppe erreicht man das Dachstudio mit einem weiteren Badezimmer und einem Abstellraum. Beide Badezimmer der 2017 modernisierten Wohnung verfügen jeweils über Tageslicht und entsprechen den aktuellen Standards. Die Kombination der Fliesen und modernen Sanitäröbekten verleiht den Bädern ein zeitloses Design.

Im Rahmen der Modernisierung wurden die Fußböden mit Parkett ausgestattet, wodurch eine warme und einladende Atmosphäre entsteht. Diese hochwertige Ausstattung unterstreicht den Charakter der Wohnung.

Die Maisonette-Wohnung liegt in einer gefragten Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar, wodurch die Lage besonders attraktiv wird.

Die Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Paare, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen. Der gepflegte Zustand der Wohnung zeugt von den Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre und ermöglicht es Ihnen, ohne großen Aufwand einzuziehen und sich wohlfühlen.

Zusammenfassend bietet diese Maisonette-Wohnung viel Raum für individuelle

Gestaltungsmöglichkeiten. Sie überzeugt durch ihre zentrale Lage, die hochwertige Ausstattung und ihren gepflegten Zustand. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## Detalhes do equipamento

- großzügiger Grundriss
- Parkettböden
- modernisierte Bäder
- neuwertige Einbauküche
- Gäste WC
- helle Räume

Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## Tudo sobre a localização

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:

Maraté-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

Número da propriedade: 25013063N - 40667 Meerbusch

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
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.



Número da propriedade: 25013063N - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

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

---

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