Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Großzügig wohnen mit Weitblick – besondere Dachgeschosswohnung mit hochwertig ausgebauter Zusatzfläche

Objektnummer: 26013139



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93.1 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26013139
Wohnfläche	ca. 93.1 m²
Etage	2
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.12.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

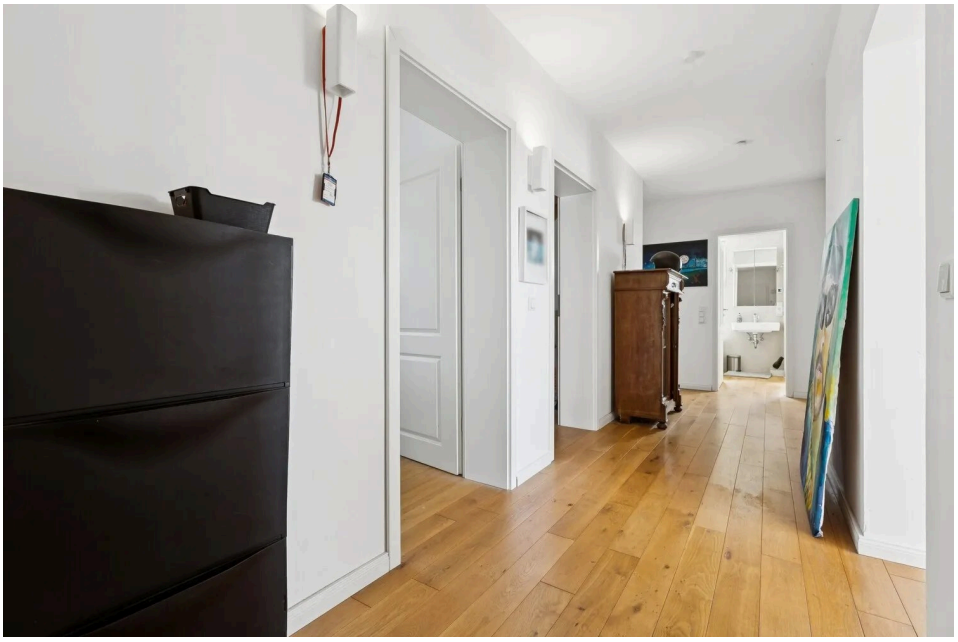
Die Immobilie





Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Ein erster Eindruck

Seltene Gelegenheit – großzügige Wohnung mit Weitblick in Meerbusch-Büderich

Diese attraktive Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem freien Blick über die angrenzenden Felder. Auf ca. 90 m² Wohnfläche bietet sie ein helles und vielseitig nutzbares Zuhause.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Der entlang des Wohnbereichs verlaufende Südwest-Balkon eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Auf dieser Wohnebene befinden sich außerdem zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Ein besonderes Plus ist die ca. 40 m² große, hochwertig ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss. Diese Fläche ist nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche. Der Bereich wurde solide gedämmt, mit doppelt beplankten Gipskartonwänden ausgebaut und mit massiven Eichendielen ausgestattet. Ein eigenes Bad mit elektrischer Fußbodenheizung ergänzt diese Ebene.

Bislang wurde der Bereich als Musikstudio genutzt. Er eignet sich beispielsweise als Büro, Studio, Hobbybereich oder kleines Atelier und steht ohne vorherige aufwendige Ausbauarbeiten unmittelbar zur Verfügung.

Hochwertiges Parkett, glatt verputzte Wände und zeitgemäß ausgestattete Bäder unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Auch die Wohnanlage wurde fortlaufend modernisiert und instand gehalten. Zuletzt erfolgte 2023 die Sanierung der Treppenhäuser. Zuvor wurden unter anderem neue Hauseingangs- und Kellertüren eingebaut.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz angemietet zu übernehmen.

Die Wohnung verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einem außergewöhnlich freien Blick und einer hochwertig ausgebauten, flexibel nutzbaren Zusatzfläche in gefragter Lage von Meerbusch-Büderich.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ausstattung und Details

Gegensprechanlage
gesamt 12 Wohneinheiten, verteilt auf drei Häuser
neuwertige Bäder, eines als Vollbad und mit Tageslicht
großer SW Balkon
zusätzlicher Kellerraum
PKW-Stellplatz (kann angemietet übernommen werden)

Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Alles zum Standort

Meerbusch-Büderich - Oase im Grünen, direkt an den Rheinauen und perfekt angebunden an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die Städte Neuss, Krefeld und Willich.
Seit Jahren zählt Meerbusch zu den gehobenen und bevorzugten Wohnlagen im Speckgürtel Düsseldorfs. Ein schöner Ortskern, mit allem was man zum täglichen Bedarf benötigt, Ärzte, Schulen, Geschäfte fast aller Ausrichtungen runden das Angebot ab. Darüber hinaus findet sich eine Vielzahl an Restaurants und Cafes um die nahegelegende Dorfstraße. Ein zweimal in der Woche stattfindender Markt runden das kulinarische Angebot ab.
Ob Meerbuscher Wald, Golfplatz oder die nahliegendsen Rheinauen, bieten eine Vielzahl an weitläufigen Naherholungsgebieten. Ebenfalls finden sich alle Schulformen in Meerbusch. Diverse Grundschulen und Kindergärten sowie alle weterführende Schulen. Das städtische Matare Gymnasium genießt weit über Meerbusch hinaus einen excellenten Ruf.
Mit den Bahnlinien U76,U74,U70 und dem Schellbus SB50 ist man perfekt an den ÖPNV angebunden.

Objektnummer: 26013139 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com