Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung als solide Kapitalanlage

Objektnummer: 26013151



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

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

Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26013151
Wohnfläche	ca. 124 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	176.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

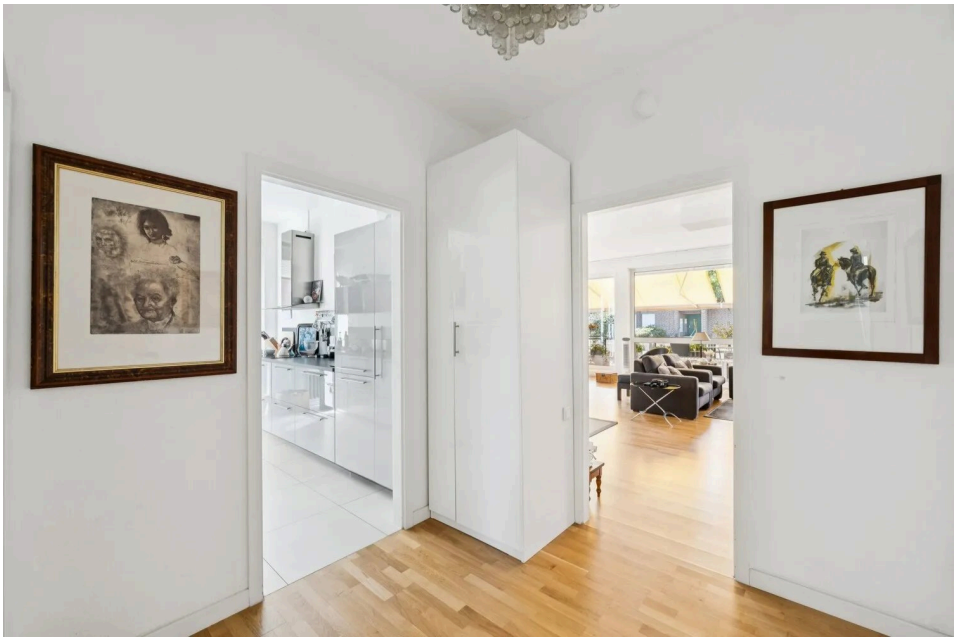
Die Immobilie





Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie

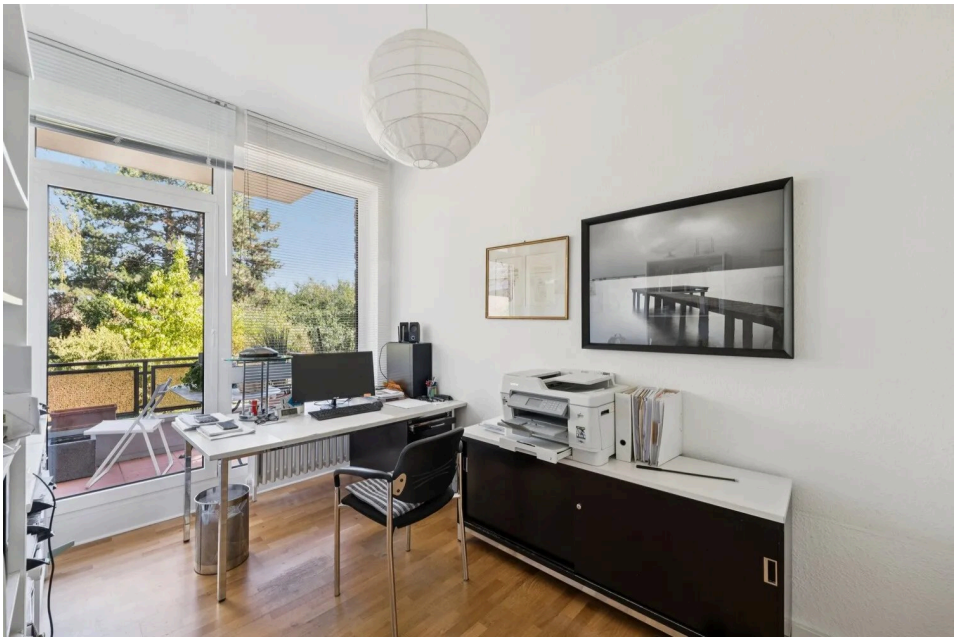




Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige und lichtdurchflutete Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 124 m² befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses in verkehrsberuhigter Lage und eignet sich primär für Kapitalanleger.
Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmern, 2 Badezimmern und einer im Haus befindlichen Einzelgarage bietet dieses Objekt eine attraktive Rendite für anspruchsvolle Käufer.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie direkt der großzügige Wohn- und Essbereich, wodurch bereits beim Eintreten ein offenes und großzügiges Raumgefühl entsteht. Große Fensterflächen sorgen für einen besonders schönen Lichteinfall und verleihen dem Wohnbereich eine helle und freundliche Atmosphäre.
Von hier aus gelangen sie direkt auf den vorderen Balkon. Dieser ist mit einer Markise ausgestattet und bietet ausreichend Platz für sonnige Stunden.

Vom Wohnbereich führt eine separate Diele in die weiteren Räume der Wohnung, sodass die klar strukturierte Raumaufteilung auch hier ein angenehmes Wohngefühl schafft. Große Fensterfläche zur Gartenseite machen auch diesen Bereich der Wohnung traumhaft hell.
Gegenüber der Küche liegen die beiden hell und zeitlos gefliesten Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Dusche.

Ebenfalls von der Diele gelangt man in das großzügige Hauptschlafzimmer, sowie ein Gäste - und Arbeitszimmer. Große Fenster zum Garten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, ruhige Atmosphäre. Zudem besteht von allen Räumen zur Gartenseite ein direkter Zugang zum rückwärtigen Balkon, der sich als ein Ort mit tollem Blick ins gepflegte Grün der Wohnanlage, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Besonders hervorzuheben ist der sehr gepflegte Zustand der Wohnung und die hochwertige Ausstattung. die teilweise druch die jetzigen Mieter eingebracht wurden. Das Mietverhältnis ist derzeit unkündbar, gerne nennen wir Ihnen auf Wunsch die aktuellen Konditionen des Mietvertrags mit einer soliden Rendite (brutto ca. 4%).

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen und das hochwertige Angebot mit all seinen Vorzügen zu entdecken. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ausstattung und Details

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht u.a. durch folgende Ausstattungsmerkmale:
- schöner Parkettboden
- große Fensterflächen
- eine elektrische Außenmarkise
- eine Einzelgarage im Untergeschoss

Durch die Mieter wurden zusätzlich eingebracht:
- die moderne Einbauküche
- teilweise Außenrolläden zur Gartenseite
- Einbauten im Badezimmer

Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Alles zum Standort

Meerbusch-Büderich zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im direkten Umfeld von Düsseldorf und verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt. Der Stadtteil ist geprägt von gewachsenen Wohnquartieren sowie einer angenehm zurückhaltenden, gediegenen Atmosphäre und seine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants sowie Ärzte, Kindergärten und verschiedene Schulen befinden sich im Ort beziehungsweise in gut erreichbarer Nähe. Gleichzeitig bieten weitläufige Grünflächen, Felder sowie die Rheinauen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Die Nähe zu Düsseldorf gehört zu den besonderen Vorzügen des Standortes. Sowohl die Düsseldorfer Innenstadt als auch die linksrheinischen Stadtteile wie Oberkassel und Niederkassel sind schnell erreichbar. Gute Verkehrsverbindungen sowie die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglichen darüber hinaus eine komfortable Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens und der umliegenden Wirtschaftsstandorte wie Krefeld oder Neuss.

Damit vereint Büderich auf besondere Weise die Vorzüge eines gewachsenen, familienfreundlichen Wohnortes mit der Infrastruktur und dem kulturellen Angebot einer internationalen Großstadt – eine Lage, die sowohl bei Familien als auch bei anspruchsvollen Berufstätigen und langjährigen Meerbuschern gleichermaßen geschätzt wird.

Durch die Autobahnen A 52, A 57 und die A 44 mit der neuen Rheinquerung sowie durch die Nähe zu den Bahnhaltestellen „Landsknecht“ oder "Haus Meer" sind Sie zudem hervorragend an Düsseldorf, Neuss und Krefeld angebunden.

Objektnummer: 26013151 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Sonstige Angaben

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: 26013151 - 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