Meerbusch

Moderne Maisonette-Wohnung mit hohem Wohnkomfort!

Objektnummer: 26013194



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

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

Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	26013194
Wohnfläche	ca. 94 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.05.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

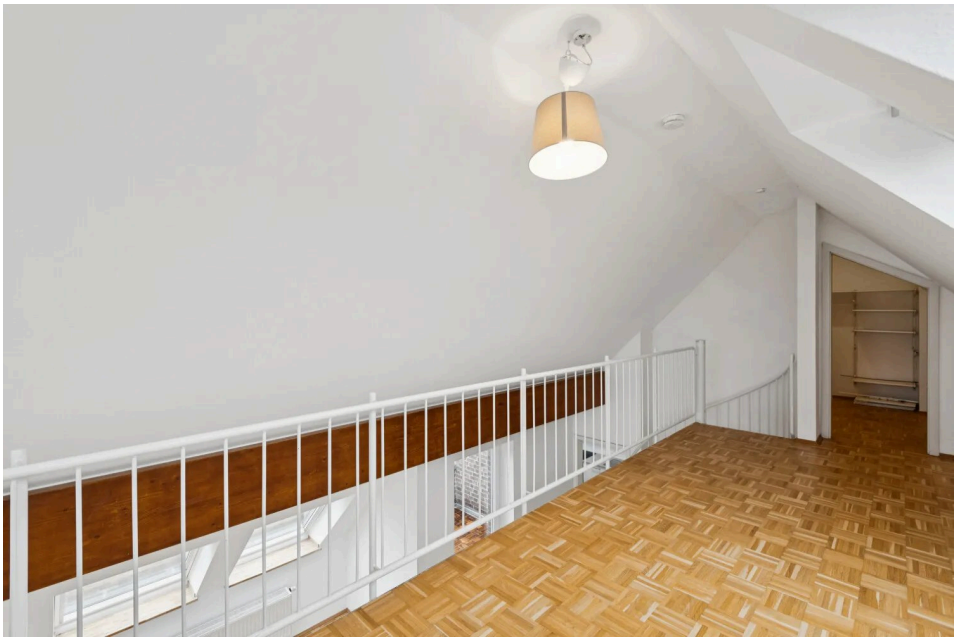




Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013194 - 40667 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: 26013194 - 40667 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Diese helle und gepflegte Maisonette-Wohnung überzeugt mit einem besonderen Raumgefühl, einer individuellen Aufteilung und rund 94 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die großzügiges Wohnen mit einer außergewöhnlichen Architektur verbinden möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung öffnet sich der Blick in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen angenehm hell wirkt. Der Parkettboden und die offene Gestaltung verleihen dem Raum eine warme und zugleich moderne Atmosphäre.

Vom Wohnbereich aus ist der Balkon direkt erreichbar. Mit Blick auf die gepflegten und schön angelegten Außenflächen bietet er einen angenehmen Rückzugsort im Freien und unterstreicht die ruhige, von der Straße zurückversetzte Lage der Wohnung.

Die separate Küche ist mit einer modernen, neuwertigen Einbauküche sowie hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für alle, die gerne kochen, ohne auf eine klare Trennung zum Wohnbereich verzichten zu wollen.

Auf der unteren Wohnebene befinden sich außerdem das großzügige Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne.

Das besondere Highlight der Wohnung ist die offene Galerieebene. Eine Wendeltreppe führt vom Wohnbereich nach oben und macht die individuelle Architektur der Maisonette unmittelbar erlebbar. Die Galerie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten – beispielsweise als Homeoffice, Bibliothek, Lounge, Gäste- oder zusätzlicher Wohnbereich.

Gerade diese offene zweite Ebene verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter und schafft ein Wohngefühl, das sich deutlich von klassischen Grundrissen unterscheidet.

Die im Jahr 1994 errichtete Wohnanlage präsentiert sich insgesamt gepflegt. Durch die zurückversetzte Lage bietet die Wohnung ein angenehmes Maß an Privatsphäre und gleichzeitig einen schönen Blick auf die grünen Außenanlagen.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Angebote für Freizeit und den täglichen Bedarf sind gut erreichbar und sorgen für eine komfortable Einbindung in das Umfeld.

Die Wohnung ist ab dem 01.02.2027 verfügbar. Auf Wunsch kann zusätzlich ein

Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von 10.000 € erworben werden.

Eine helle, individuelle Maisonette-Wohnung für alle, die offenes Wohnen, eine besondere Raumaufteilung und ein Zuhause mit eigener Handschrift suchen.

Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Ausstattung und Details

- gepflegte und schön bepflanzte Außenanlagen
- ruhige Lage mit viel Privatsphäre
- lichtdurchflutete Räume und offene Galerie
- Balkon
- Parkettboden
- Moderne Einbauküche
- Weiß gefliestes Wannenbad
- Wendeltreppe zur Galerie
- 1 TG-Stellplatz kann auf Wunsch für 10.000€ separat erworben werden.

Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

Alles zum Standort

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:
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. Mauritiusschule, 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

Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

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 Netzwer

Objektnummer: 26013194 - 40667 Meerbusch

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