Meerbusch – Lank-Latum

# Sichere Kapitalanlage: vermietete Wohnung mit großem Balkon und Garage in Meerbusch nahe Düsseldorf

*Objektnummer: 26052047*




KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56.6 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum


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

Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26052047 |
| Wohnfläche | ca. 56.6 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1973 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 219.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 56 m² |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 20.09.2036 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 152.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

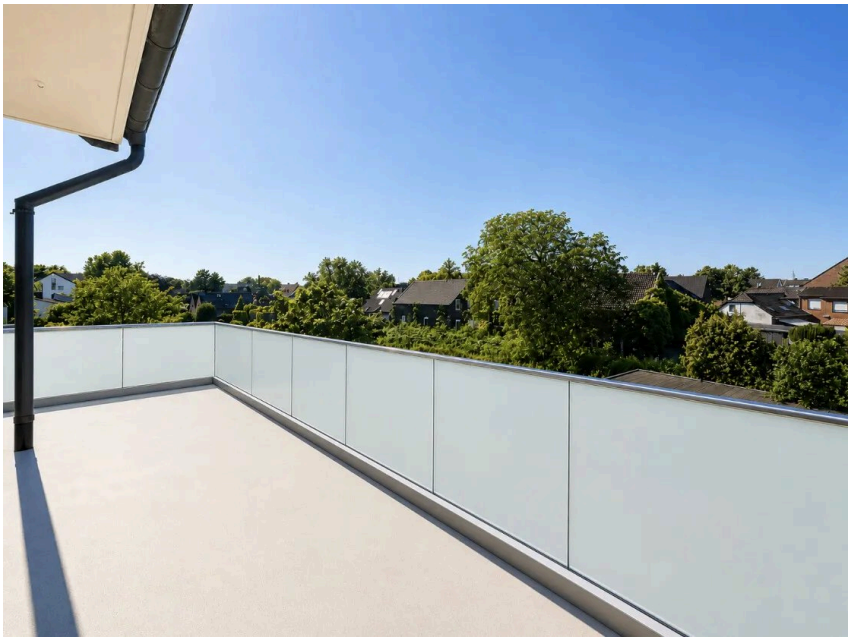
# Die Immobilie





Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Die Immobilie

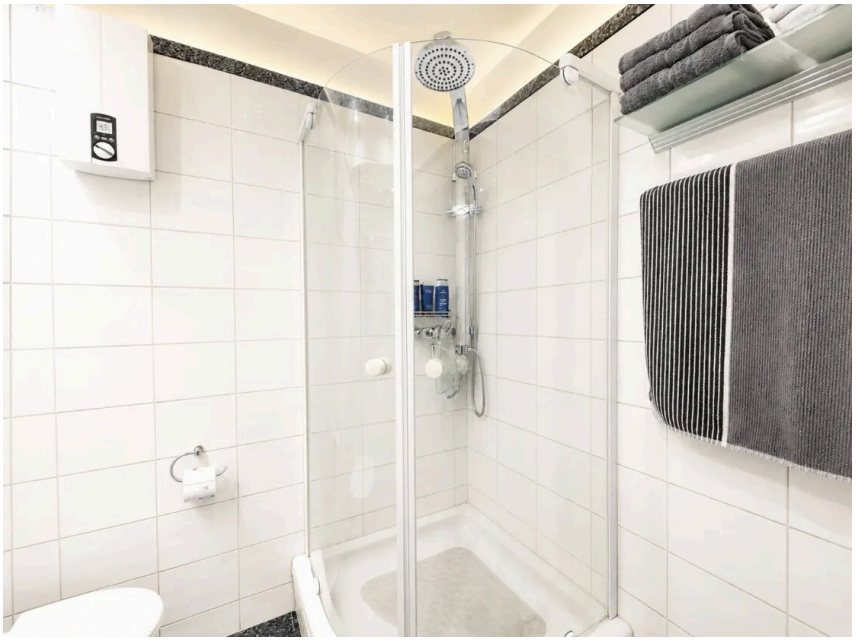




Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Die Immobilie






Ihr Zuhause ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Gefühl.
Wir helfen Ihnen, es zu finden.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team in Krefeld, Kempen, Tönisvorst & Meerbusch.
T.: 02151 - 93 188 0 | krefeld@von-poll.com

Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# 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: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 15 Wohneinheiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m² eignet sich die Immobilie ideal als langfristige Kapitalanlage. Zum Wohnungseigentum gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie eine Garage mit praktischem Stromanschluss, der das Laden eines Elektrofahrzeugs ermöglicht
Die Wohnung ist seit vielen Jahren an einen Mieter zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 930 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 11.160 € entspricht. Die Kombination aus gesicherten Mieteinnahmen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Aktuell findet eine umfassende Balkonsanierung aller Balkone statt, die aus der Instandhaltungsrücklage und einer einmaligen Sonderumlage bereits bezahlt ist und die der Immobilie eine neue, moderne Optik verleiht.
Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der helle Eingangsbereich einen freundlichen Eindruck. Weiße Bodenfliesen im Flur sowie in der Küche und im großzügigen Wohn- und Essbereich verleihen den Räumen eine zeitlose Optik und sind zugleich pflegeleicht. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der ca. 17 m² große Balkon, der den Wohnraum ideal ergänzt und zum Entspannen im Freien einlädt. Das Schlafzimmer ist mit einem hellen Teppichboden ausgestattet und bietet eine behagliche Wohnatmosphäre. Das gepflegte Duschbad überzeugt mit einem hochwertigen dunklen Granitboden sowie einem stilvoll darauf abgestimmten Waschtisch aus Granit. Die funktionale Raumaufteilung und die gepflegte Ausstattung machen die Wohnung sowohl für Mieter als auch für Investoren attraktiv. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die zur Wohnung gehörende Garage rundet das Angebot ab und erhöht den Wohnkomfort sowie die Attraktivität dieser Immobilie. Diese vermietete Eigentumswohnung vereint solide Mieteinnahmen, eine gefragte Wohnungsgröße, eine gepflegte Ausstattung sowie praktische Ausstattungsmerkmale wie Balkon, Keller und Garage. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für eine langfristig interessante und wertbeständige Kapitalanlage.
Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Ebenso liegt der Aufteilungsplan zur Teilungserklärung derzeit nicht vor.
Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Alles zum Standort

Meerbusch zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten in der Metropolregion Düsseldorf und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine wirtschaftlich starke Umgebung. Die attraktive Lage zwischen Düsseldorf, Krefeld und Neuss ermöglicht kurze Wege und macht die Stadt insbesondere für Berufspendler zu einem gefragten Wohnort. Auch der internationale Flughafen Düsseldorf sowie die umliegenden Autobahnen sind schnell erreichbar. Die stabile Bevölkerungsstruktur, das überdurchschnittliche Einkommensniveau und die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstreichen die langfristige Attraktivität des Standorts.

Der Stadtteil Lank-Latum verbindet einen gewachsenen Ortskern mit einer ruhigen, gepflegten Wohnatmosphäre. Die gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Nahversorgung macht den Stadtteil besonders attraktiv für Singles, Berufstätige und Paare.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie verschiedene Arztpraxen sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet die Lanker Innenstadt eine vielfältige Auswahl an Cafés, Restaurants und kleinen Fachgeschäften, die dem Stadtteil einen lebendigen und zugleich entspannten Charakter verleihen.

Auch der Freizeitwert ist hoch: Zahlreiche Grünflächen, Parks sowie gut ausgebaute Rad- und Spazierwege laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein. Die Nähe zum Rhein bietet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Natur und trägt maßgeblich zur hohen Wohnqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien hervorragend gewährleistet. Die fußläufig erreichbare Haltestelle „Lank Krankenhaus“ ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Düsseldorf, Krefeld und Neuss. Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A57 sind zudem die umliegenden Städte sowie der Flughafen Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar.

Meerbusch-Lank-Latum vereint eine ruhige Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen und einem hohen Freizeitwert. Die Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Verkehrsanbindung und der nachhaltig starken Nachfrage nach Wohnraum macht den Stadtteil zu einem äußerst attraktiven Standort.

Objektnummer: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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.HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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: 26052047 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com