Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Licht, Raum & zwei Balkone Wohnkomfort im Herzen von Lank-Latum

Objektnummer: 26052084



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

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

Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Auf einen Blick

Objektnummer	26052084
Wohnfläche	ca. 87 m²
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	165.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Die Immobilie





Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Die Immobilie





Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Die Immobilie





Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Die Immobilie





Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Die Immobilie





Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

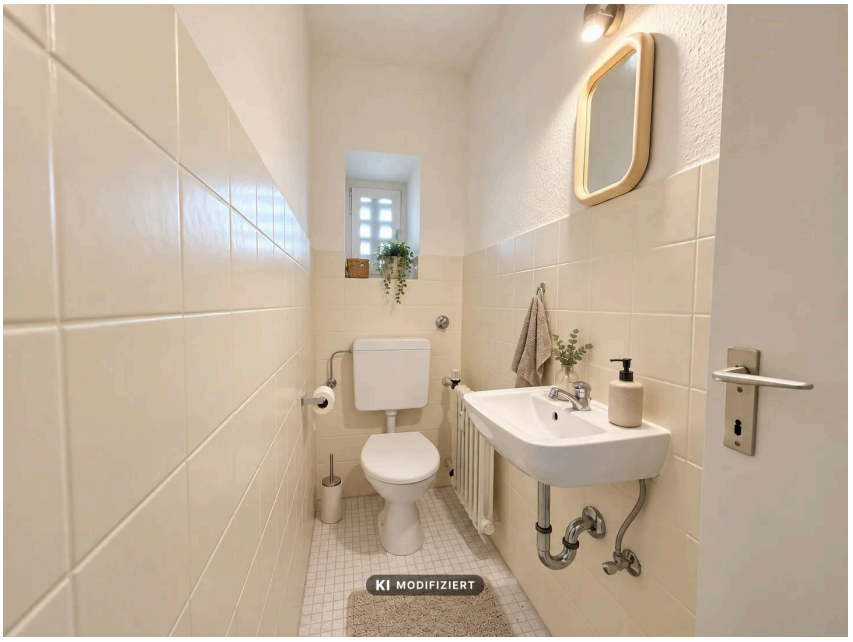
Die Immobilie

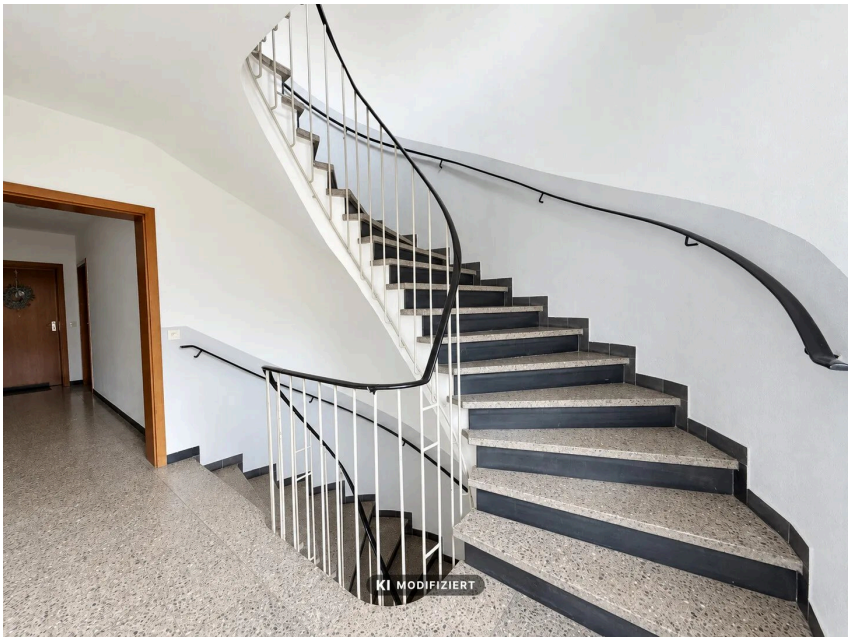




Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Die Immobilie





Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Die Immobilie





Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – 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: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – 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: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Ein erster Eindruck

Zentral gelegen, großzügig geschnitten und mit gleich zwei Balkonen ausgestattet – diese gepflegte Eigentumswohnung verbindet angenehmen Wohnkomfort mit der besonderen Lebensqualität des beliebten Meerbuscher Stadtteils Lank-Latum. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1971 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 87 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 3,5 Zimmern.
Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seinen breiten Fensterflächen und dem schönen Tageslichteinfall eine helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Hier finden sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch ein großzügiger Essbereich ihren Platz. Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone mit Ost- und Westausrichtung. Während sich auf dem Ostbalkon die ersten Sonnenstrahlen des Tages genießen lassen, bietet der Westbalkon einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Nachmittags- und Abendstunden.
Die separate Küche bietet ausreichend Platz für die täglichen Abläufe und fügt sich funktional in die Raumaufteilung ein. Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.
Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.
Die gefliesten Böden unterstreichen den pflegeleichten Charakter der Wohnung. Ein eigener Kellerbereich bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch einen Pkw-Außenstellplatz.
Besonders attraktiv ist die Lage im gewachsenen Ortskern von Lank-Latum. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld und machen viele alltägliche Wege bequem zu Fuß möglich.
Eine Wohnung, die mit ihrem großzügigen Wohnbereich, zwei Balkonen und einer zentralen Lage überzeugt – ideal für alle, die urbanen Komfort im charmanten Umfeld von Lank-Latum schätzen.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – Lank-Latum

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Meerbusch-Lank-Latum, einem der charmanten und beliebten Stadtteile der Stadt Meerbusch. Der gewachsene Ortskern zeichnet sich durch seine angenehme Mischung aus historischem Flair, lebendiger Nachbarschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus.

Die Fronhofstraße liegt unmittelbar im Herzen von Lank-Latum. Rund um den historischen Ortskern finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote. Die kurzen Wege ermöglichen eine unkomplizierte Gestaltung des Alltags und verleihen dem Standort eine besondere Wohnqualität.

Auch Familien profitieren von der vorhandenen Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen und verschiedenen Freizeitangeboten im näheren Umfeld.

Neben der zentralen Lage bietet Lank-Latum vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Die umliegenden Grünflächen, Felder und Spazierwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Insbesondere die Nähe zum Rhein und den weitläufigen niederrheinischen Landschaften trägt zum hohen Freizeitwert der Umgebung bei.

Ein weiterer Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Über die nahe gelegenen Autobahnen A44 und A57 sind die umliegenden Städte Düsseldorf, Krefeld, Neuss und Duisburg gut erreichbar. Damit ist Lank-Latum auch für Berufspendler ein attraktiver Wohnstandort. Ergänzend sorgen die regionalen Busverbindungen für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Meerbusch verbindet auf besondere Weise die Vorzüge einer gewachsenen, grünen Wohnumgebung mit der Nähe zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Region.

Die Kombination aus zentraler Ortskernlage, kurzen Wegen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und guter regionaler Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohnadresse.

Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – 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.

Objektnummer: 26052084 - 40668 Meerbusch / Lank-Latum – 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