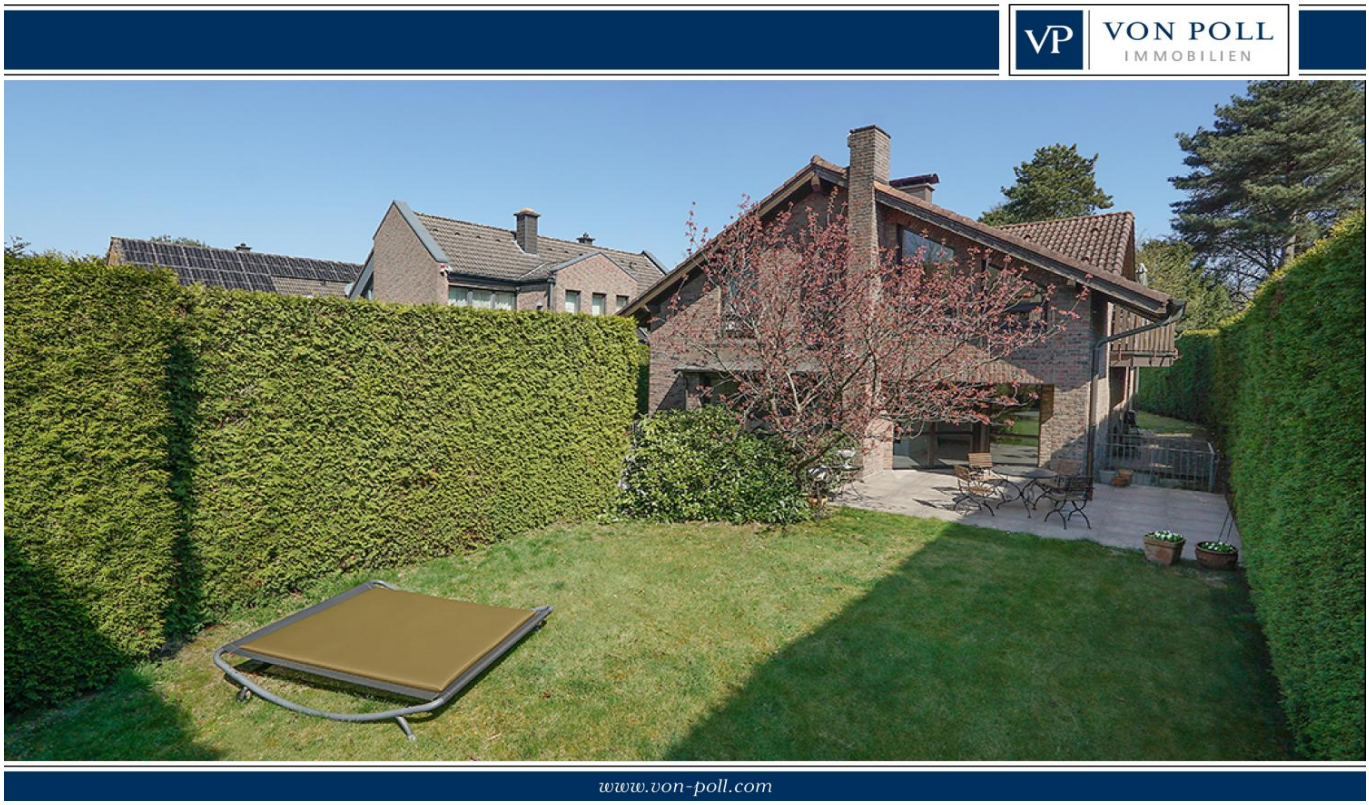
Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Kapitalanlage und Eigennutz in Einem, monatliche Belastung gering!

Objektnummer: 25013018



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 249,51 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 600 m²

Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

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

Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25013018
Wohnfläche	ca. 249,51 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	100.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Zweifamilienhaus, das im Jahr 1992 auf einem großzügig geschnittenen Grundstück von ca. 600?m² erbaut wurde. Die Immobilie wurde laufend instandgehalten sowie modernisiert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 250?m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Wohnung 1 – Erdgeschoss & Untergeschoss (ca. 195?m² Wohn- und Nutzfläche, davon ca. 152?m² Wohnfläche):
Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen privaten Weg durch den Vorgarten. Ein großzügiger Eingangsbereich heißt Sie willkommen und führt rechterhand in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Blick in den uneinsehbaren Garten. Der stilvolle Kamin sorgt in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Die halb offene Einbauküche im klassischen Landhausstil ist funktional gestaltet – mit direktem Zugang zum Garten durch eine verglaste Tür, perfekt für gesellige Abende im Grünen. Vom Eingangsbereich aus gelangt man links in das ruhig gelegene Schlafzimmer sowie in ein modernes Duschbad mit WC. Das Schlafzimmer ist auf zwei Seiten mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und bietet einen wunderbaren Blick in den Garten.

Über eine Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Untergeschoss, das 2021 umfassend renoviert bzw. modernisiert wurde. Hier befinden sich drei weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche, ein großer Abstellraum sowie ein Technikraum. Die Bodenfliesen im Badezimmer im Untergeschoss wurden im Zuge der Renovierung erneuert. Die Gaszentralheizung stammt ebenfalls aus dem Jahr 2021.

Wohnung 2 – Obergeschoss (ca. 99?m² Wohnfläche):
Die separate 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen eigenen Eingang sowie ein separates Treppenhaus. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großen Fensterfronten schafft eine freundliche, offene Atmosphäre und bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Zwei helle Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine Küche mit neuem Herd und moderner Spülmaschine machen diese Wohnung besonders komfortabel. Der angeschlossene Balkon bietet einen angenehmen Außenbereich mit

Blick ins Grüne. Die obere Wohnung ist derzeit vermietet.

Beide Wohnungen sind per Teilungserklärung jeweils als eigenständiges Sondereigentum ausgewiesen, können hier aber nur zusammen als Paket erworben werden. Diese Konstellation bietet dem Käufer zudem potentielle Finanzierungs- und Steuervorteile.

Außenbereich & Ausstattung:
Der gepflegte Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden im Freien. Eine neu gestaltete Terrasse (Fertigstellung August 2023) lädt zum Verweilen ein. Zum Haus gehören außerdem eine Garage und ein weiterer Stellplatz.

Diese attraktive Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, den hervorragenden Zustand, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und die ruhige, familienfreundliche Lage. Sie bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität – perfekt für alle, die ein langfristiges Zuhause oder eine solide Investition suchen.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ausstattung und Details

- gepflegter Zustand
- zwei Eigentumswohnungen
- vielseitige Nutzmöglichkeiten
- zwei Küchen
- elektrische Jalousien mit Zeitschaltuhr in EG und UG
- Fußbodenheizung
- zwei Kamine
- schöner Garten
- 1 Garage und 1 Stellplatz

Objektnummer: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

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: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25013018 - 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