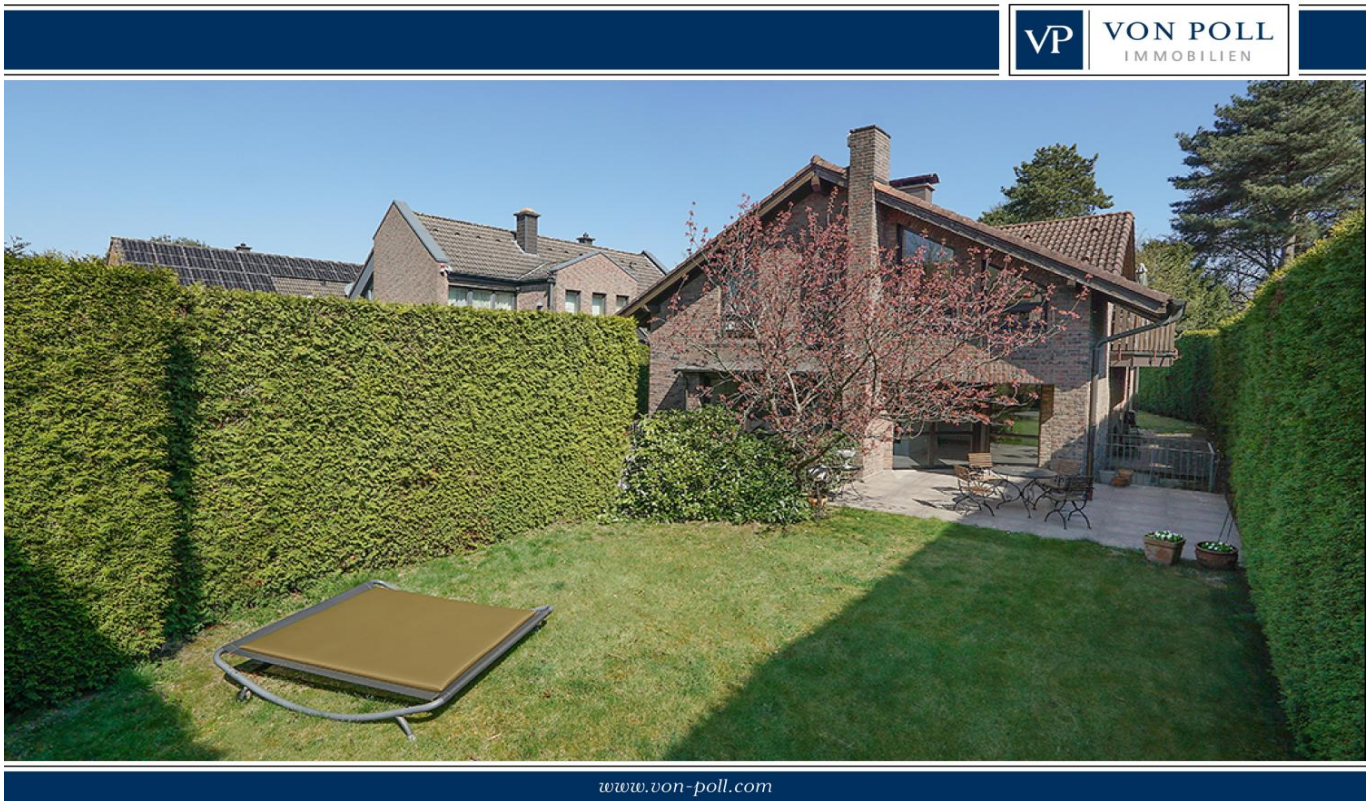
Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Kapitalanlage und Eigennutz in Einem, monatliche Belastung gering!

CODE DU BIEN: 25013018



PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 249,51 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 600 m^2

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013018
Surface habitable	ca. 249,51 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 43 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013018 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com