Meerbusch

Erstbezug nach Modernisierung Gemütliches Reihenhaus in familienfreundlicher Lage

??????? ????????: 25013065

???? ????????: 1.875 EUR • ?????????: ca. 125 m^2 • ???????: 3 • ?????? ???: 150 m^2

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ??? ?????

??????? ????????	25013065
?????????	ca. 125 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1977
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 50 EUR (????????)

???? ????????	1.875 EUR
????????? ???????	438 EUR
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 23 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

??????????? ????????

???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	15.04.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	198.60 kWh/m²a
???????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1977

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

?? ???????

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

??? ????? ????????

Dieses vollständig renovierte Reihenhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 125 m² modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Erbaut im Jahr 1977, wurde die Immobilie in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 2024, während eine vorhergehende Sanierung im Jahr 2015 stattfand.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss. Diese sind mit modernen Klimaanlagen ausgestattet, die an heißen Sommertagen für angenehme Kühle sorgen. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das erneuerte Badezimmer, welches mit stilvollen Armaturen und einer qualitativ hochwertigen Ausstattung überzeugt.

Im Erdgeschoss finden Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das ebenfalls mit einer Klimaanlage ausgestattet ist. Große Fenster, die erst vor 2-3 Jahren modernisiert wurden, sorgen hier für reichlich Tageslicht und bieten einen angenehmen Ausblick auf die Umgebung. Der Bodenbelag wurde im Zuge der Renovierungsarbeiten erneuert und verleiht dem Haus einen hellen und einladenden Charakter. Auch die Wände sind frisch gestrichen und tragen zu einem modernen Erscheinungsbild bei.

Die Immobilie ist von außen gedämmt, was für eine effiziente Energienutzung sorgt. Zusätzlich ist der Keller von innen isoliert, dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten im Untergeschoss. Die neue zentrale Ölheizung wurde ebenfalls mit modernen Heizkörpern versehen, um ein effizientes Heizsystem zu garantieren.

Das Reihenhaus wird zur Vermietung angeboten, wobei zusätzlich die Möglichkeit besteht, einen Freiplatz für 50 € monatlich anzumieten. Die zentrale Lage der Immobilie bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen.

Mit dieser Immobilie mieten Sie ein qualitativ hochwertiges Zuhause, das durch die sorgfältige Renovierung und Modernisierung keine Wünsche offenlässt. Die Mischung aus modernem Komfort und praktischer Raumaufteilung lassen dieses Reihenhaus zu einem optimalen Wohnort werden.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung ein eigenes Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere

Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

????????????? ??? ???????

- Klimaanlagen
- Zentralheizung (Öl)
- Natursteinböden / Parkett
- Balkon
- Freistellplatz

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

??? ??? ??? ??????????

Der Meerbuscher Ortsteil Strümp zählt zu den bevorzugten, ländlich gelegenen Ortschaften im nahen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf.
Die hier angebotene Immobilie befindet sich dabei in erster Wohnlage innerhalb dieser Ortschaft.

Kindergärten, die Martinus-Grundschule sowie das Meerbusch-Gymnasium, etliche Sportstätten, die örtliche Musikschule und der Strümper Tennisclub, befinden sich in geringer Entfernung. Mit dem Rad lassen sich weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie der Edeka-Markt Müller, der Fruchthandel Apfelparadies, Ärzte, Apotheken und Gastronomien in nur wenigen Minuten anfahren. Etliche Golfplätze und Reitställe befinden sich im nahen Umland.

Das Wohnviertel liegt verkehrsgünstig zur A 44, und somit ist eine Anbindung an den Flughafen Düsseldorf innerhalb von 10 Minuten gegeben. Die Nachbarstädte Krefeld, Neuss, Mönchengladbach sind in 10 – 25 Fahrminuten erreichbar.

Meerbusch, die `Stadt im Grünen´ vor den Toren Düsseldorfs stellt einen schätzenswerten Lebensraum für Familien dar.

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 198.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25013065 - 40670 Meerbusch

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com