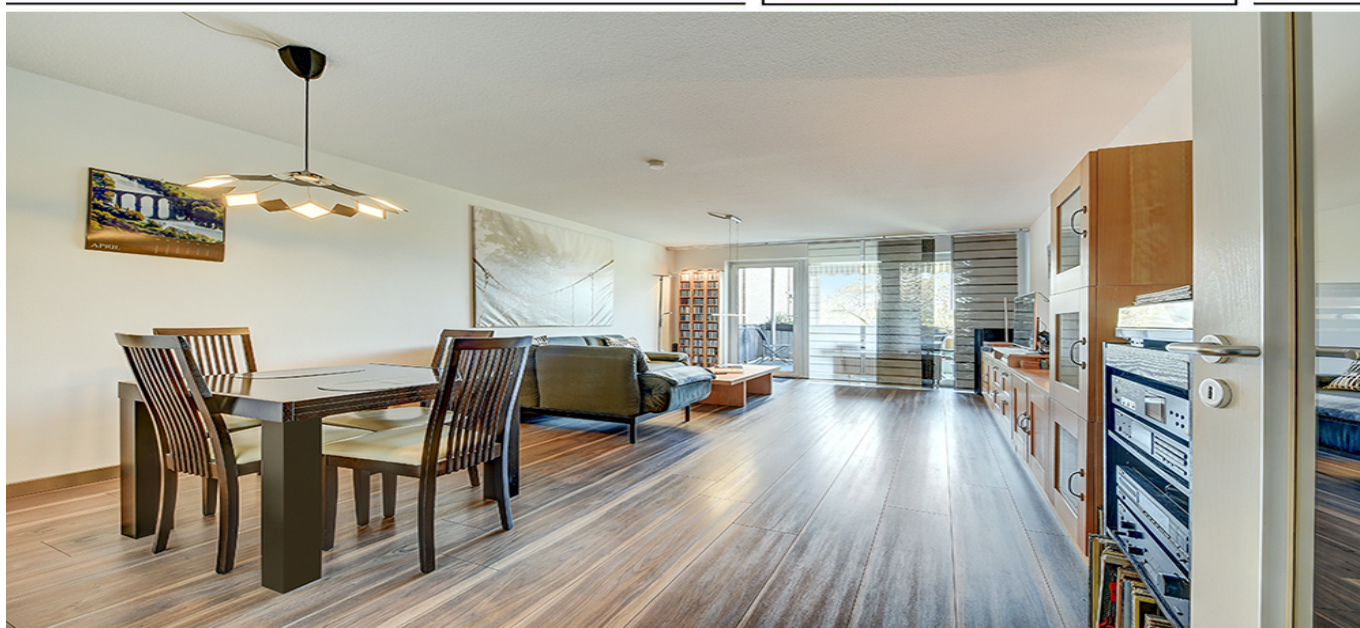


Meerbusch

Großzügige 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Büderich

Número da propriedade: 25013028



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 428.000 EUR • ÁREA: ca. 93 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

Numa vista geral

Número da propriedade	25013028
Área	ca. 93 m²
Disponibilidade	05.09.2025
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 15000 EUR (Venda)

Preço de compra	428.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	141.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.11.2027	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine attraktive Etagenwohnung, die im Jahr 2000 bezugsfertig erstellt wurde und sich seitdem in einem gepflegten Zustand befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die für eine komfortable Nachtruhe sorgen.

Das großzügige Wohnzimmer zeichnet sich durch seine helle und freundliche Atmosphäre aus und lädt zum Verweilen ein. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der einen erholsamen Blick auf die umliegenden Felder bietet. Dies ist der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen oder den ersten Kaffee am Morgen zu genießen. Die Küche ist mit einer durchdachten Einbauküche ausgestattet, die sowohl funktional als auch optisch ansprechend ist. Moderne Küchengeräte, teilweise in den letzten Jahren aktualisiert wurden, sowie zahlreiche Stauräume machen das Kochen zum Vergnügen.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, die ebenfalls gepflegt sind und Komfort für Familien oder Gäste bieten. Hinzu kommen maßgefertigte Einbauten, die zusätzlichen Stauraum schaffen und optimal in das Gesamtkonzept der Wohnung integriert sind.

Zur Immobilie gehören zwei Stellplätze in der Tiefgarage, was besonders in urbanen Gebieten wie diesem einen großen Vorteil darstellt. Des Weiteren steht ein Fahrradstellplatz zur Verfügung, der das Paket für Mobilität und Bequemlichkeit abrundet. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der großzügige Grundriss, der eine offene und dennoch klare Raumaufteilung gewährleistet. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, der solide Materialien und eine zeitlose Gestaltung umfasst.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Personen, die Wert auf eine gepflegte Immobilie in einer ruhigen Wohngegend legen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die Infrastruktur bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen in der Nähe.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, die Komfort, Sicherheit und eine durchdachte Raumaufteilung in einem

attraktiven Umfeld bietet.

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

Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

Detalhes do equipamento

- Großzügiger Grundriss
- Einbauküche
- Großzügiges Wohnzimmer
- Balkon
- Einbauten
- Zwei Bäder
- Zwei Stellplätze in der Tiefgarage
- Fahrradstellplatz
- Kellerraum
- Waschraum

Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

Tudo sobre a localização

Der Meerbuscher Ortsteil Büberich zählt zu den bevorzugten und unmittelbar angrenzenden Ortschaften an die Landeshauptstadt Düsseldorf! Sie finden am Ort alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitanlagen, Schulen und Sportstätten. Die attraktive –Dorfstrasse- lädt zum Shoppen und Verweilen ein. Neben einem Teil der Verwaltung in zentraler Lage, sind ebenso Praktische- u. Fachärzte ausreichend vorhanden. Büberich verfügt über den Golfpark Meerbusch, sowie über eine vielfältige u. individuelle Gastronomie. Der öffentliche Personennahverkehr nach Krefeld, Düsseldorf etc. ist sehr gut ausgebaut. Bus, K-Bahn, Park & Ride – machen Düsseldorf auf die eine oder andere Art sehr gut erreichbar. Über die ortseigene AB – Auffahrt gelangen Sie schnell und bequem auf die A52 mit den Anschlüssen A57 und A44. Über die Rheinquerung/Flughafenbrücke erreichen Sie Düsseldorf in 15 Minuten Fahrtzeit. Ebenso erreichen Sie die Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss, Krefeld o. Mönchengladbach in 5 – 20 Fahrminuten. Selbst bis Köln sind es nur 20 Fahrminuten.

Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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.

Número da propriedade: 25013028 - 40667 Meerbusch

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com