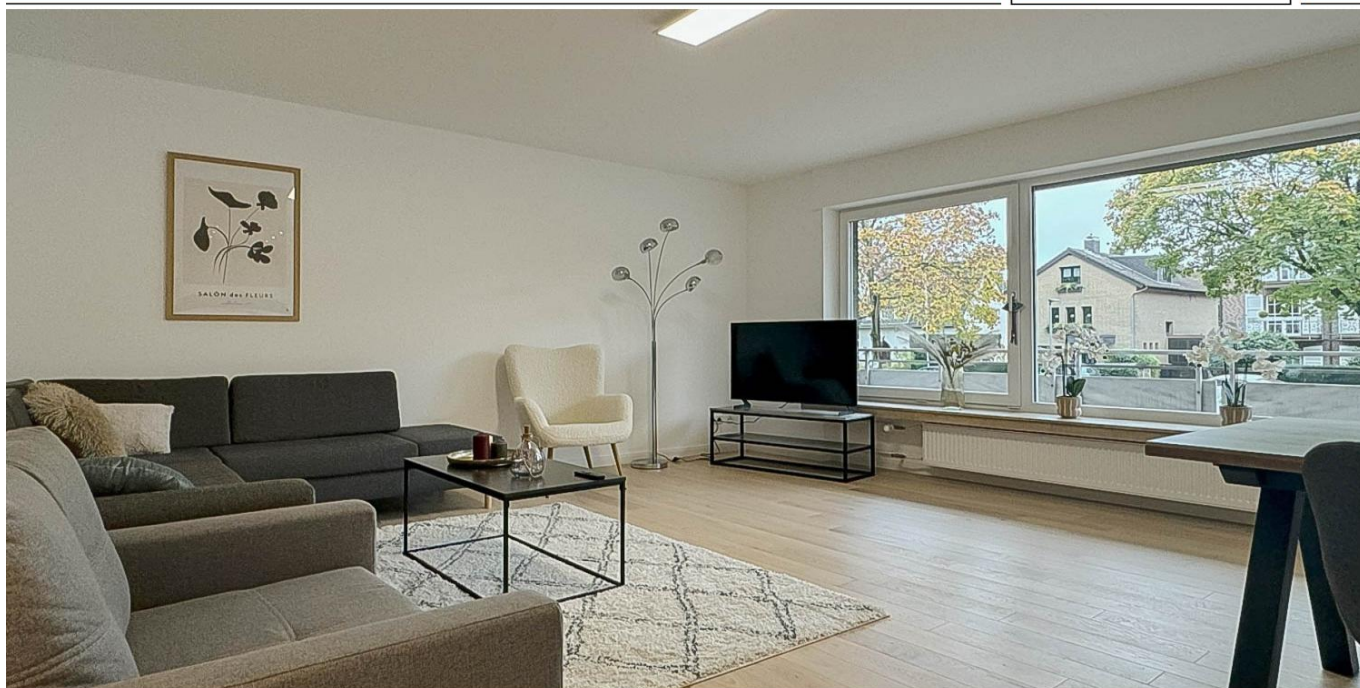


Meerbusch

Exklusive Maisonette mit Terrasse & zwei Balkonen – Stilvoll saniert in Toplage

Número da propriedade: 25013047



www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 2.250 EUR • ÁREA: ca. 135 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

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

Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

Numa vista geral

Número da propriedade	25013047
Área	ca. 135 m²
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1971

Preço do aluguel	2.250 EUR
Custos adicionais	460 EUR
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	08.10.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	136.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

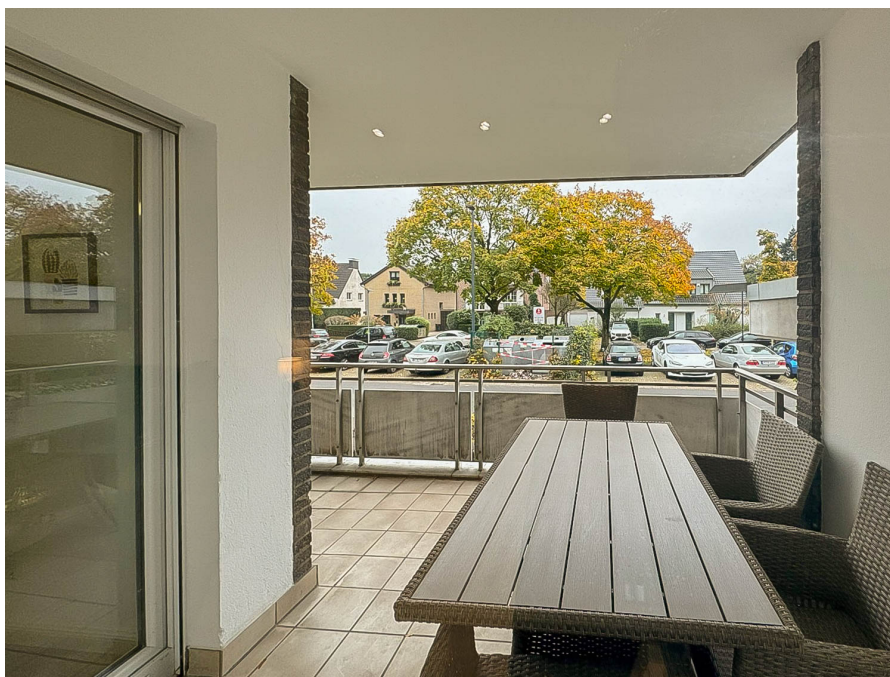
Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

O imóvel



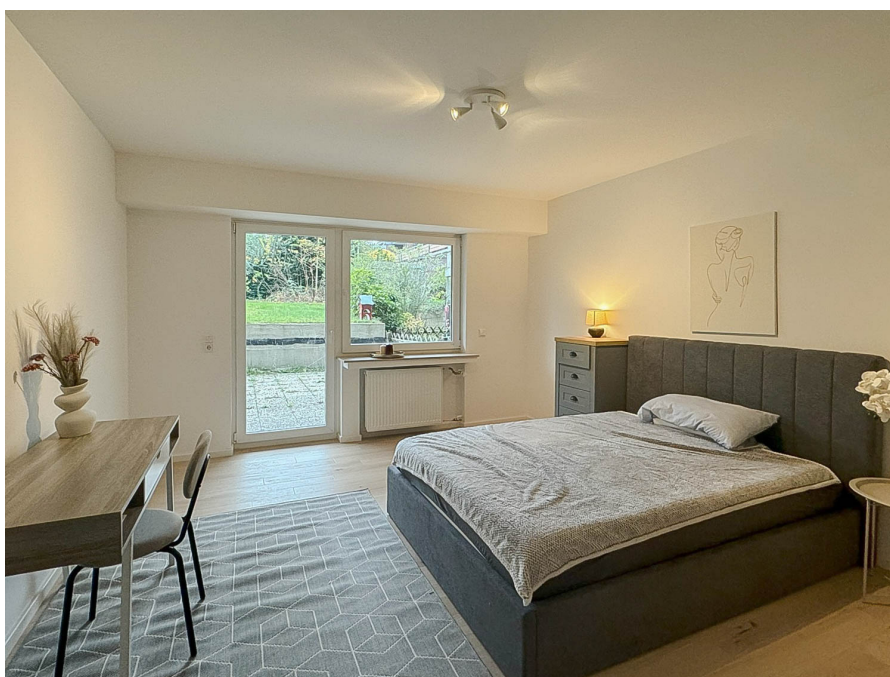
Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

O imóvel



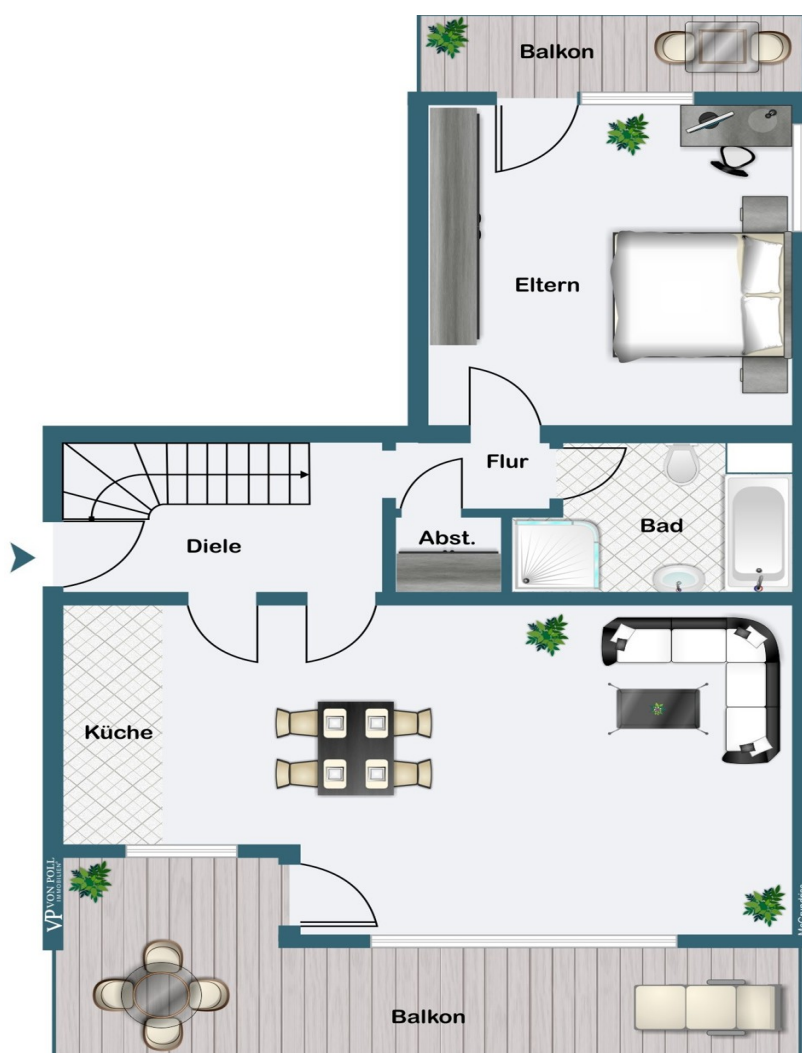
Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

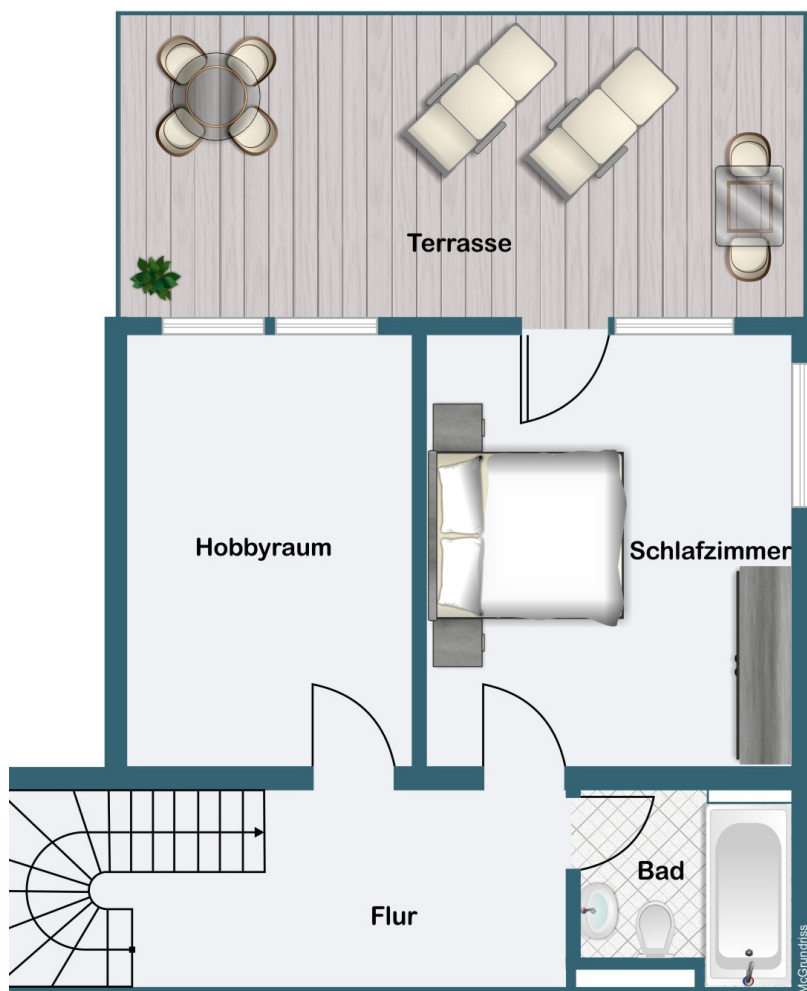
O imóvel



Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

Uma primeira impressão

Zur Vermietung steht eine außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in einer begehrten Lage von Meerbusch-Büderich, die bereits 2024 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde. Diese Immobilie bietet auf ca. 135 m² Wohnfläche viel Raum zur persönlichen Entfaltung und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie gehobene Ausstattungsmerkmale, die ein komfortables Wohnen garantieren. Gelegen in einer ruhigen Hausgemeinschaft, verteilen sich die vier großzügigen Zimmer auf zwei Etagen. Das Baujahr der Immobilie datiert zurück ins Jahr 1971, während die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2024 abgeschlossen wurde. Innerhalb dieser Sanierung wurden unter anderem neuer Estrich verlegt, die Wände neu verputzt, Eichenparkett verlegt, neue Heizkörper angebracht und die Badezimmer hochwertig saniert. Alle Räume zeichnen sich durch ein modernes und geschmackvolles Ambiente aus. Die Maisonette bietet zwei Badezimmer, die jeweils auf den unterschiedlichen Ebenen der Wohnung verteilt sind. Im Hochparterre befindet sich ein modernes Badezimmer mit einer Walk-in-Dusche, während im Souterrain ein weiteres Badezimmer mit Badewanne zu finden ist. Diese Aufteilung ist ideal sowohl für Familien als auch für Paare oder Singles, die Gäste empfangen möchten. Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche mit einer voll ausgestatteten Einbauküche, inklusive hochwertiger Elektrogeräte. Angrenzend findet sich das Wohnzimmer, welches mit einer komfortablen Couch möbliert ist und durch Wand- und Deckenspots in angenehmes Licht gehüllt wird. Hochwertiges Eichenparkett zieht sich durch die gesamte Wohnung und unterstreicht den eleganten Charakter der Räumlichkeiten. Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Wohnung zählen eine großflächige Terrasse sowie zwei Balkone, auf der gemütliche Balkonmöbel zum Verweilen einladen. Auch die technischen Aspekte lassen keine Wünsche offen: Elektrische Rollläden, neue Heizkörper und gedämmte Rollladenkästen tragen zu einem modernen Wohnkomfort bei. Ein Glasfaseranschluss sichert schnelle Internetverbindungen. Neben der ästhetischen und technischen Ausstattung sorgt der funktionale Grundriss für optimalen Wohnkomfort. Zusätzlichen Stauraum bietet der Kellerraum, und die Abstellkammer innerhalb der Wohnung ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Allein durch ihre Lage in Meerbusch-Büderich ist die Wohnung für potenzielle Mieter äußerst attraktiv. Langfristige Mietverhältnisse sind angestrebt, was sie zu einer stabilen Wohnmöglichkeit in einem gefragten Umfeld macht. Die stillvolle Wohnung ist ab April bezugsfrei. Insgesamt präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung als einzigartige Gelegenheit für alle, die komfortables Wohnen in einer ruhigen Umgebung suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

Detalhes do equipamento

- 2024 Kernsanierung
- Neuer Estrich
- offene Wohnküche
- neu verputze Wände
- hochwertig sanierte Badezimmer
- elektrische Rollläden
- hochwertiges Eichenparkett
- Wand- & Deckenspot
- Glasfaseranschluss
- neue Heizkörper
- gedämmte Rolladenkästen

Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

Tudo sobre a localização

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es 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. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

Kindergärten: KiKu Nepomuk, 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 Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch Grundschulen: Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch St. Mauritiussschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch Weiterführende Schulen: Maraté-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch Bahnlinien: U70, U74, U76 Buslinien: SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839 Meerbusch – Büderich - zentral

Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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 Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer / Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kauf- oder Mietvertrages 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.

Número da propriedade: 25013047 - 40667 Meerbusch

Pessoa de contacto

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com