Meerbusch

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial

Número da propriedade: 25013114

PREÇO DO ALUGUEL: 4.200 EUR • **ÁREA:** ca. 200 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 550 m²

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

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

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

Numa vista geral

Número da propriedade	25013114
Área	ca. 200 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2017
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço do aluguel	4.200 EUR
Custos adicionais	400 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	31.03.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

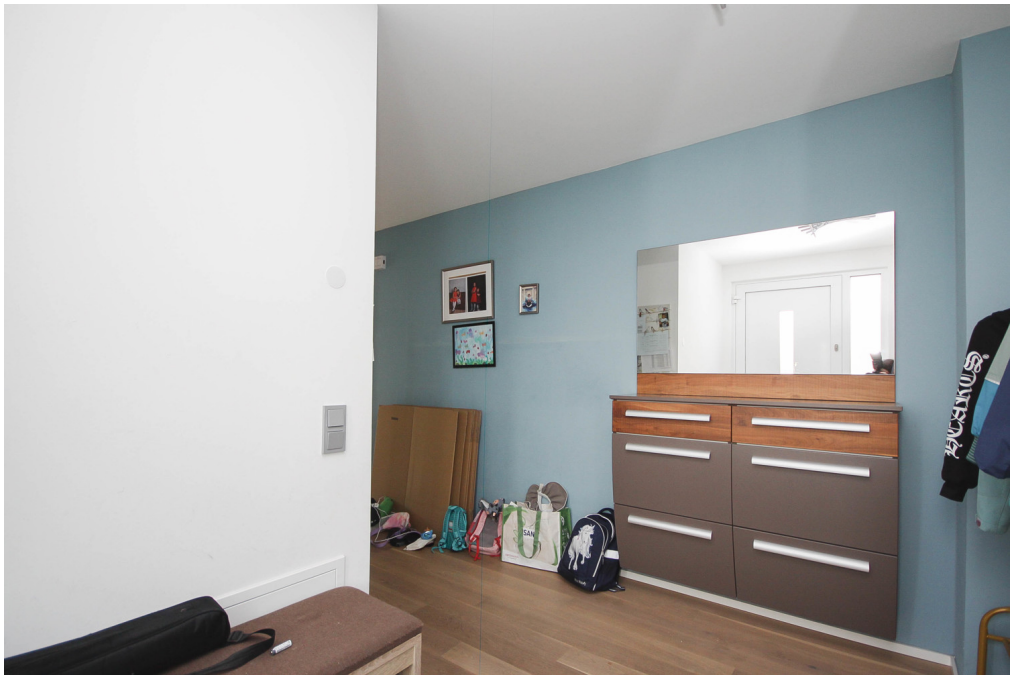
Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	64.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

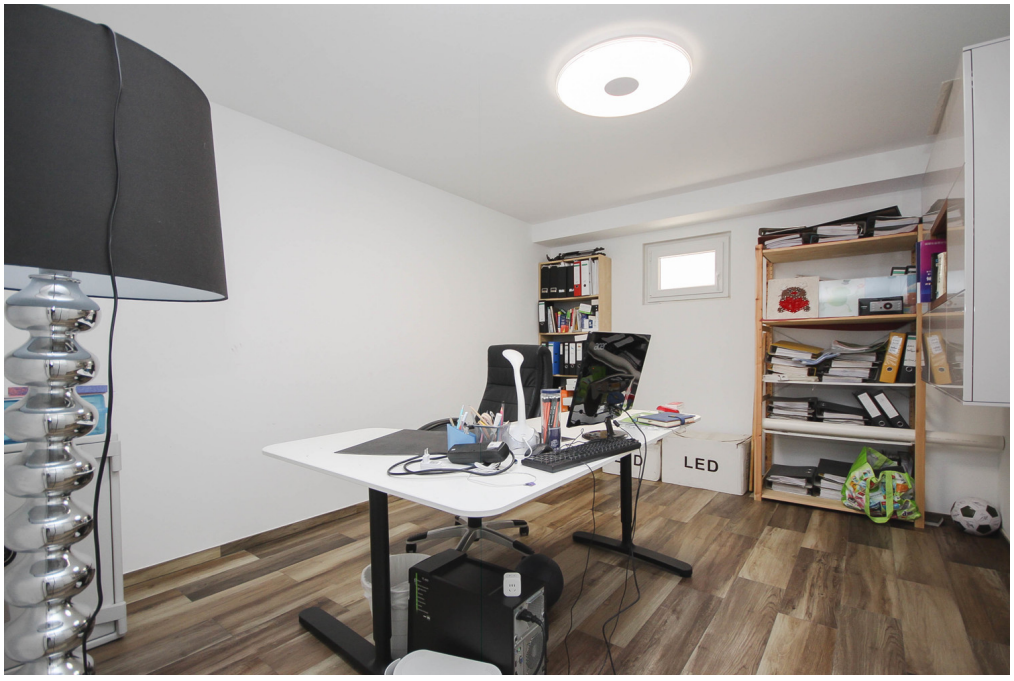
O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 200 m² und befindet sich auf einem 550 m² großen Grundstück. Die Immobilie wurde in einem gepflegten Zustand fertiggestellt und überzeugt durch eine moderne Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Mit insgesamt acht Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die vier Schlafzimmer sind ideal, um komfortable Rückzugsorte für alle Familienmitglieder zu schaffen. Zwei gut ausgestattete Badezimmer sorgen dafür, dass auch an hektischen Morgenstunden kein Engpass entsteht.

Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für gemeinsame Aktivitäten und gesellige Abende. Große Fensterfronten lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die moderne Küche integriert sich nahtlos in den Wohnbereich und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Ein Highlight des Hauses ist die zeitgemäße Ausstattung mit Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt und zugleich energiesparend ist. Zusätzlich wird die Immobilie über Fernwärme beheizt, was zu einer effizienten Energienutzung beiträgt. Diese Kombination ermöglicht ein komfortables Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Der Gartenbereich bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien, sondern auch die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung nach Ihren Vorstellungen. Ob ein Spielbereich für Kinder, ein Gemüsegarten oder eine Terrasse für entspannte Stunden im Freien – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die Lage des Hauses verbindet eine angenehme Wohnumgebung mit einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet, sodass Sie bequem in die umliegenden Stadtzentren gelangen können. Der Zustand der Immobilie ist durchweg gepflegt, sodass Sie ohne großen Renovierungsbedarf einziehen können. Dieses Einfamilienhaus bietet eine solide Basis für ein harmonisches Familienleben und überzeugt mit seiner funktionalen Gestaltung sowie der hochwertigen Bauweise.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir

Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet, und lassen Sie sich von der attraktiven Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischer Gestaltung begeistern. Ziehen Sie in eine Immobilie ein, die Ihnen und Ihrer Familie zahlreiche Entfaltungsmöglichkeiten bietet, und genießen Sie die angenehme Wohnumgebung in einer gewachsenen Nachbarschaft.

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: 25013114 - 40667 Meerbusch

Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in zentraler 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 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:
Mataré-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch

Bahnlinien:
U70, U74, U76

Fernstraßen:
A44, A52, A57

Buslinien:
071, 829, 830, 831, 832, 839

Número da propriedade: 25013114 - 40667 Meerbusch

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2028.
Endenergiebedarf beträgt 64.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25013114 - 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