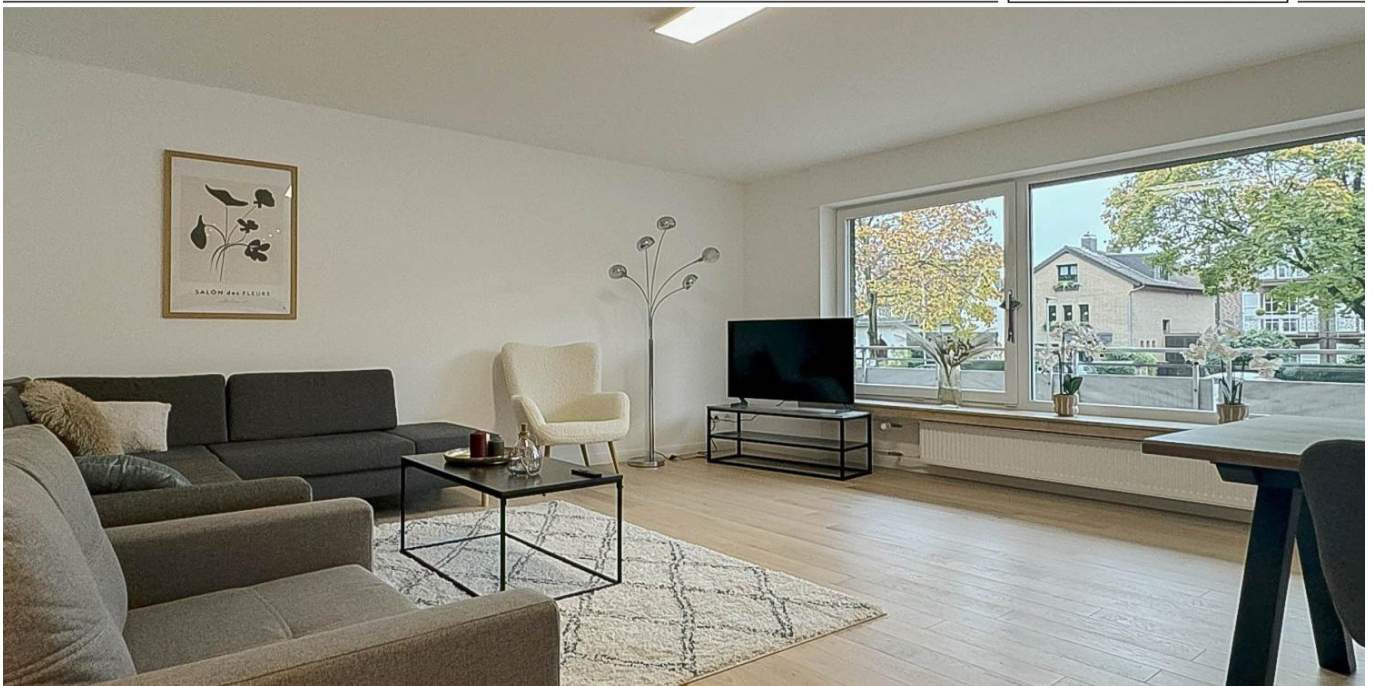


Meerbusch

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

Property ID: 25013047



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 2.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25013047   |
| Living Space         | ca. 135 m² |
| Rooms                | 4          |
| Bedrooms             | 2          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 1971       |

|                                  |                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------|
| Rent price                       | 2.250 EUR                                |
| Additional costs                 | 460 EUR                                  |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2024                                     |
| Condition of<br>property         | Completely<br>renovated                  |
| Construction<br>method           | Solid                                    |
| Usable Space                     | ca. 6 m²                                 |
| Equipment                        | Terrace, Garden /<br>shared use, Balcony |

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 08.10.2028      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 136.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1971                           |

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## The property



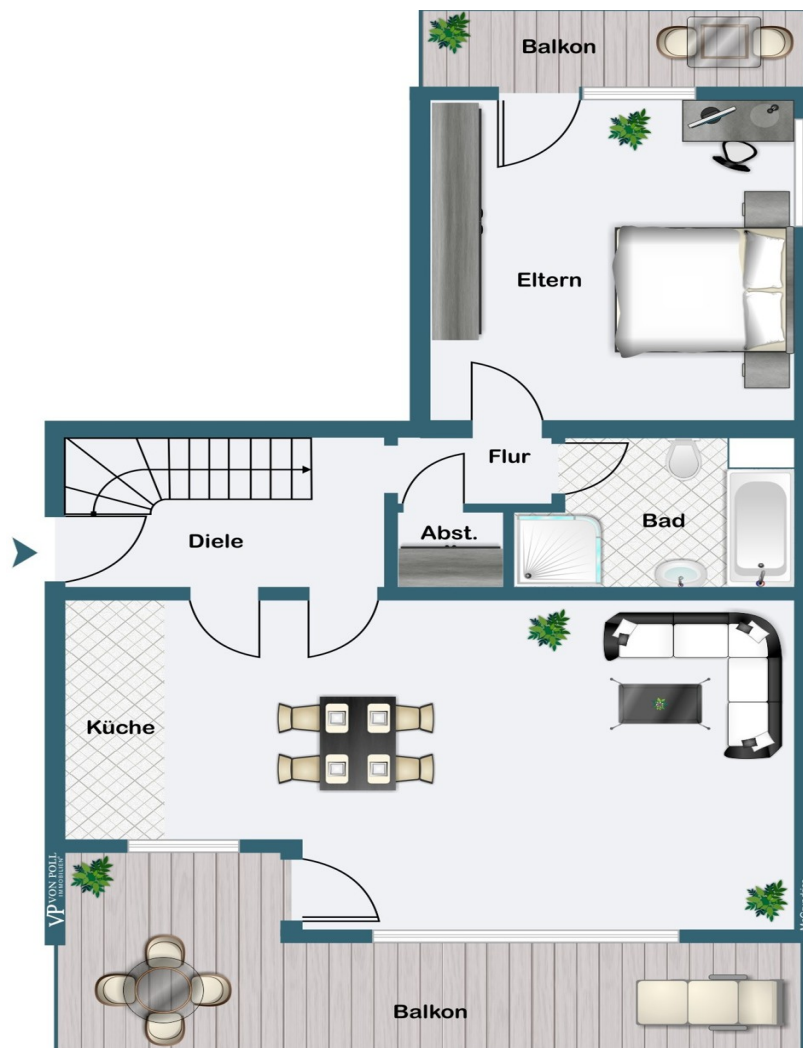
Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

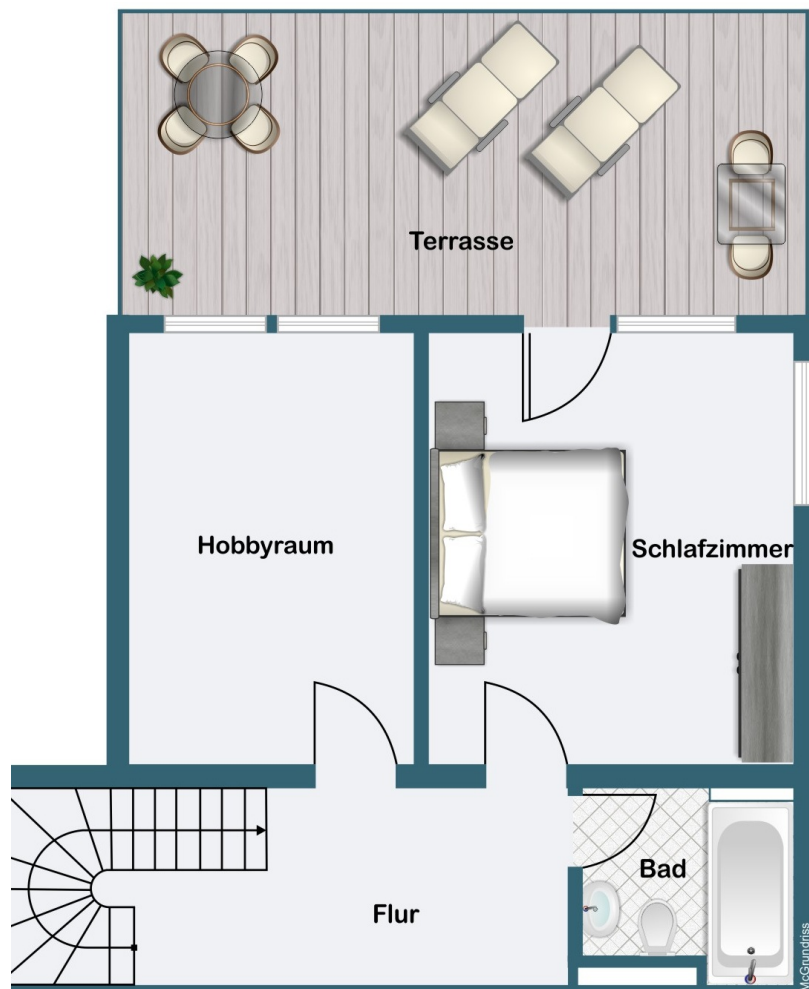
## The property



Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## Details of amenities

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

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## All about the location

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

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25013047 - 40667 Meerbusch

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)