

## Etagenwohnung in Meerbusch

### Top gepflegte 3 Zimmer ETW in Meerbusch-Büderich



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. **DZ000006**

### Etagenwohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Zimmermann  
Telefon: 0 21374099582  
Mobil: 0174 5848920

40667 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1969	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	696 €	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 93 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Fernwärme
- Baujahr: 1969

-----

Diese Top gepflegte Eigentumswohnung liegt im 3.Obergeschoß eines bis heute modernisierten Hauses mit insgesamt 8 Geschossen. Ihre neue Wohnung können Sie über das Treppenhaus oder bequem über den Lift erreichen. In der 3. Etage angekommen betreten Sie über den Eingangsflur die Wohnung.

Rechter Hand befindet sich die Küche und linker Hand das, augenblicklich als Abstellraum genutzte Gäste WC. Weiter entlang des Flures gelangen Sie in den großzügigen Ess- und Wohnbereich. An dessen Ende sich die Loggia mit einem zum Verweilen einladenden Ausblick befindet. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den Zwischenflur zu dessen linker Seite das Schlafzimmer ist. Geradeaus ist das Badezimmer mit Badewanne und großem Fenster. Zu guter Letzt, rechts das Kinderzimmer.

Eine Wohnung mit viel Raum und vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoß befindet sich noch ein zur Wohnung gehörender Kellerraum. Ein Trocknerraum mit Trockner für alle Hausbewohner ist vorhanden.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Der Verkäufer bewohnt im Augenblick die Wohnung selbst und würde nach Absprache die Wohnung räumen.

Hinsichtlich aktueller Modernisierungsarbeiten an der Fassade und den Loggien wurde das Hausgeld, lt. Wirtschaftsplan 2024 für 2 Jahre 01.01.24 - 01.01.26 von 419 € auf 696 € erhöht.

## Ausstattung

Ihre neue ETW ist mit Laminat und Fliesen ausgestattet.

Die Innentüren sind aus Holz.

Die Fenster sind doppeltverglast.

Ihr Fernsehprogramm empfangen Sie über Kabel.

Glasfaser vorrausichtlich ab Dez.2024 verfügbar Telekom.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Dirk Zimmermann

Tel.: +49 (0)2173 – 40 99 582

Mobil:+49 (0)174 – 58 48 920

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Stichstraße. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahn mit Verbindungen in die nächst gelegenen Städte Düsseldorf, Neuss und Krefeld. Die Rheinwiesen laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Die Dorfstr. bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie tolle Gastronomieangebote. Meerbusch Büberich hat eine ausgezeichnete Infrastruktur und bietet genügend Freizeit, Kultur und Sportmöglichkeiten. Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium dürfen natürlich nicht fehlen und sind vorhanden.

## **Courtage**

2,98% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

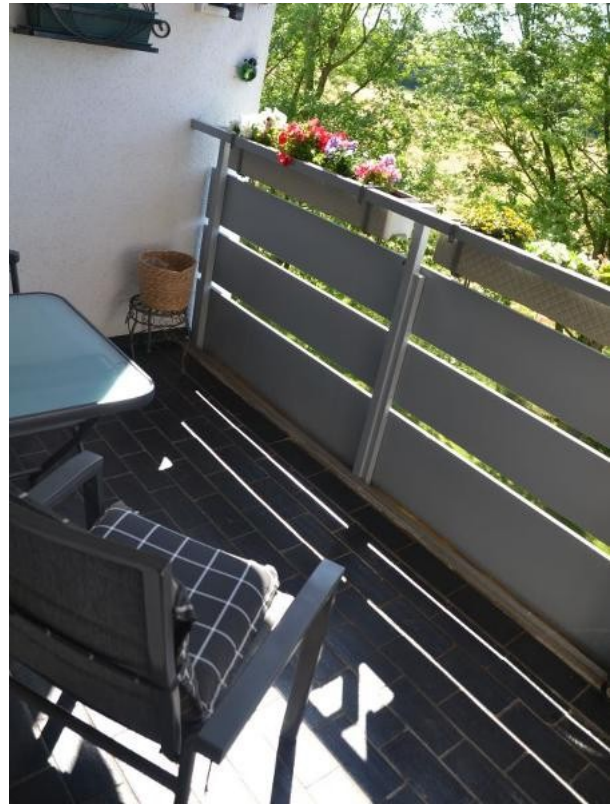
Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 2,98% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 2,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.



# Exposé - Galerie



Flur Eingang 2



Balkon 1

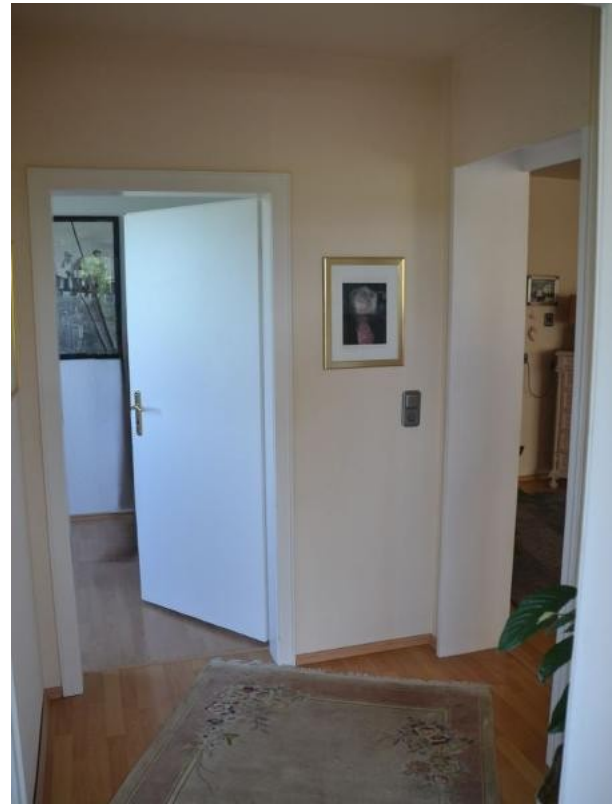


Loggia 2

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer 7



Flur 2



Loggia 3



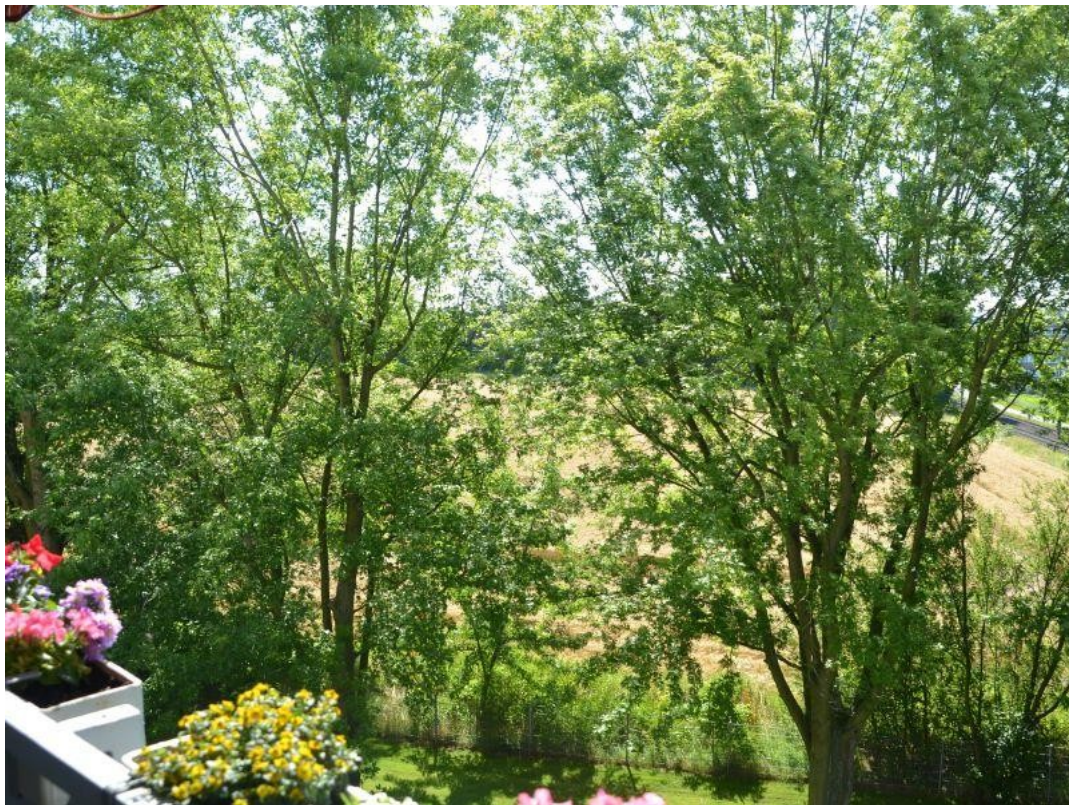
# Exposé - Galerie



Flur 3



Bad 1



Ausblick 2



# Exposé - Galerie



Gäste WC-Abstellraum



Kellerraum



Ausblick



# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer 4



Wohn-Esszimmer 5

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer 6



Flur 1



# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 4



# Exposé - Galerie



Kind 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



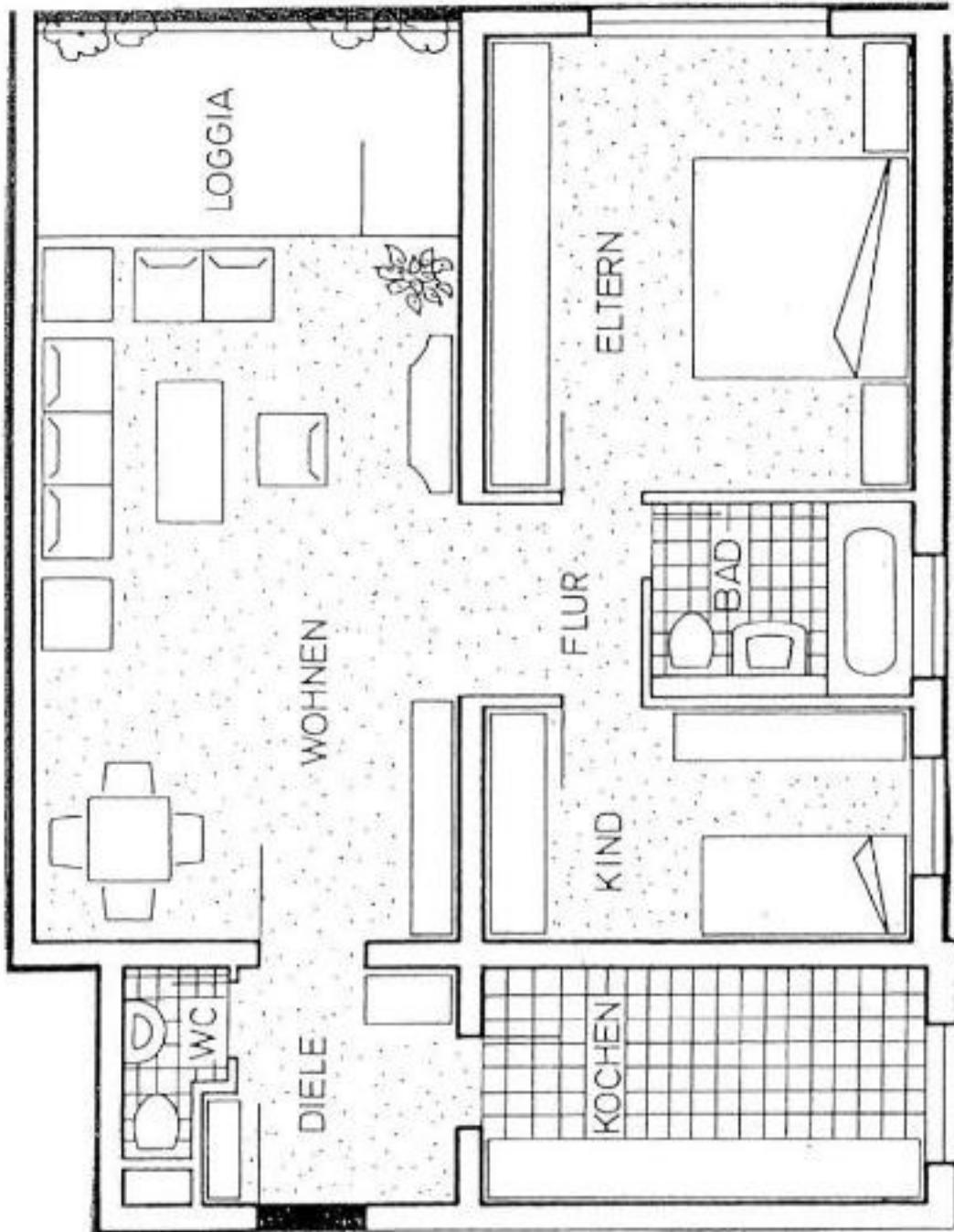
Schlafzimmer 4



Trocknerraum



# Exposé - Grundrisse



Grundriss