

# Exposé

## Wohnung in Meerbusch - Büderich

### Hochwertig kernsanierte möblierte Maisonette-Wohnung in Meerbusch-Büderich



Objekt-Nr. OM-314244

#### Wohnung

Vermietung:

Ansprechpartner:  
Rafail Psarris

Poststr. 4  
40667 Meerbusch - Büderich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Frei ab	01.10.2024
Mobilar	Vollmöbliert
Raucher	Nein
Geschlecht	Keine Einschränkung
Max. Personen	5

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit in Meerbusch-Büderich! Hier erwartet Sie eine hochwertig kernsanierte möblierte Maisonette Wohnung, die keine Wünsche offen lässt. Die Einheit mit Haus-in-Haus-Charakter bietet auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und stilvolles Ambiente. Die Wohnfläche erstreckt sich über 4 Zimmer samt Balkon und eigener Terrasse, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Level heben und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Im Hochparterre befindet sich das großzügige Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit einer Dusche. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während der angrenzende Wohnbereich mit viel Licht und Raum zum Entspannen punktet sowie Wohnkomfort auf ein neues Level heben und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Im Hochparterre befindet sich das großzügige Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit einer Dusche. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während der angrenzende Wohnbereich mit viel Licht und Raum zum Entspannen punktet sowie genügend Platz für einen Esstisch bietet. Ebenso befindet sich im Hochparterre eine separate Garderobe, die optional auch in ein Gäste-WC oder ein Wasch- und Trockenraum umgestaltet werden kann (Anschlüsse vorhanden). Im Souterrain sind zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer mit einer Badewanne zu finden. Die zwei modernen Badezimmer wurden kernsaniert und sind mit stillvollen Fliesen ausgestattet. Das Wohn- und Schlafzimmer im Hochparterre haben jeweils einen Balkon und das hintere Zimmer im Souterrain ist mit einer großzügigen Terrasse ausgestattet - ein idealer Ort für Ihr eigenes Home-Office! Die Wohnung begeistert mit einem durchdachten Raumkonzept und hochwertigen Materialien, die ein harmonisches Gesamtbild schaffen und für ein luxuriöses Wohngefühl sorgt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Lage in Meerbusch-Büderich ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. In einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet gelegen, profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Metropolen wie Düsseldorf und Köln. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Meerbusch ist eine Stadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Die als Mittelzentrum ausgewiesene kreisangehörige Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf liegt zwischen Krefeld und Düsseldorf am linken Niederrhein. Die acht ehemals selbstständigen Gemeinden Büderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum, Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Iverich bilden die heutigen Stadtteile. Die Immobilie befindet sich im gefragten Stadtteil Meerbusch-Büderich, unweit der Hauptstraße Düsseldorf Straße und des Golfparks Meerbusch. Trotz der zentralen Lage ist die Immobilie ruhig gelegen. Sämtliche Dienstleister, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sowie Versorgungseinrichtungen befindet sich fußläufig an der Hauptstraße "Düsseldorfer Straße". Ebenso befinden sich mehrere Kindergärten und Grundschulen in der Nachbarschaft. Die Anbindung zur Autobahn A57 erreichen Sie über die Hauptstraße, die für perfekte Verbindungen in benachbarte Gebiete wie das Ruhrgebiet, Köln oder das niederländische Roermond sorgt. Eine optimale Verkehrsanbindung zu den Autobahnen in Richtung Düsseldorf, Neuss, Krefeld, Mönchengladbach und Köln ist gewährleistet. Der Flughafen Düsseldorf kann über die 2005 gebaute Rheinüberquerung (Flughafenbrücke) der A44 per Auto in 15 Minuten oder per Bus in 20 Minuten erreicht werden .

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



offene Küche / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Aussicht Terrasse/Balkon

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



1. Bad mit Badewanne



# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



2. Bad

# Exposé - Galerie

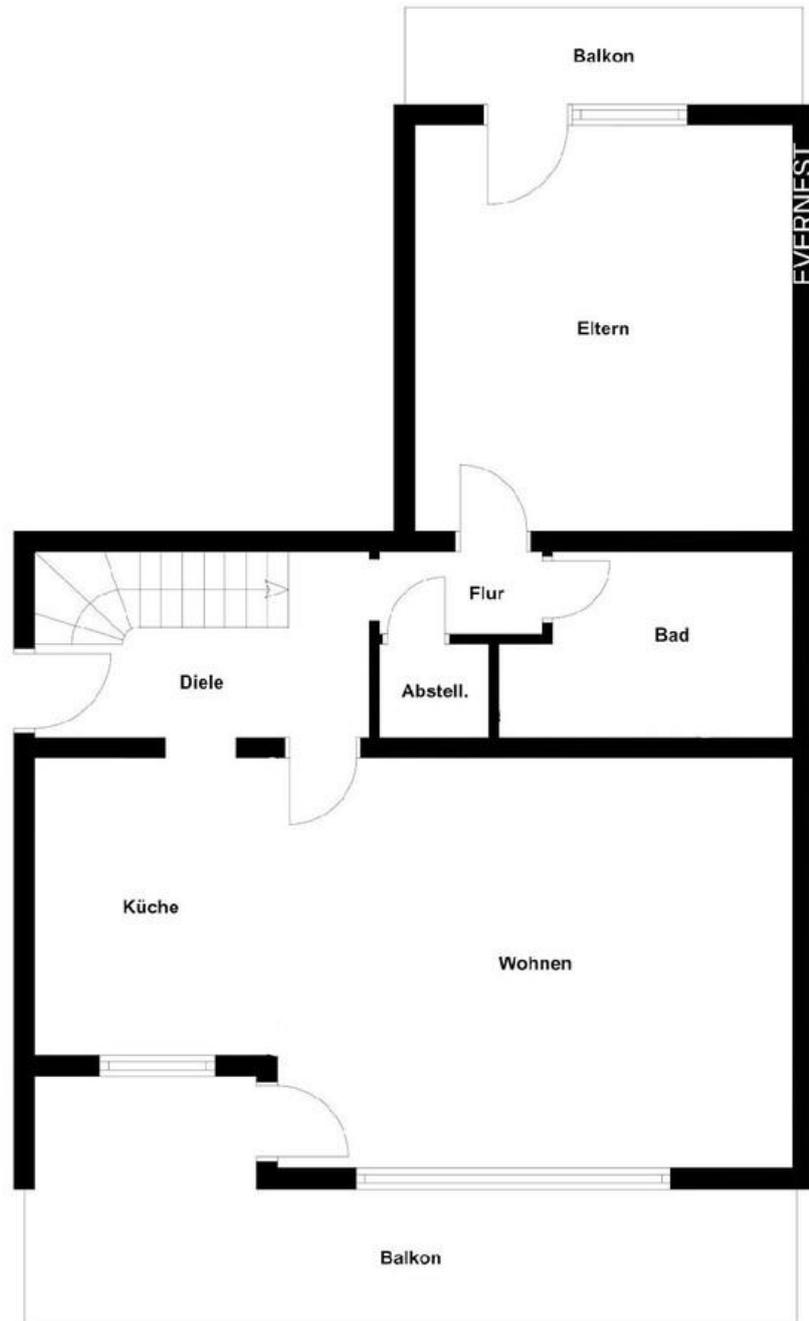


3. Schlafzimmer



Aussicht vom 2. Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

