

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Meerbusch

### **xklusive Gartenwohnung für Singles oder Paare**



Objekt-Nr. **OM-323861**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **549.000 €**

40667 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	383 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.03.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Gartenwohnung in einem gepflegten 5 Parteien Haus ist ab dem 01.03.2025 bezugsbereit. Sie ist insgesamt mit sehr hochwertigen Materialien und einer modernen hellen Nolte Einbauküche mit übergroßem Induktionskochfeld, Neff Backofen mit versenkbarer Türe, Spülmaschine mit Beleuchtung und Kühl-Gefrierkombi ausgestattet und ideal für Singles oder Paare.

In den Wohnräumen ist ausgesuchtes Parkett verlegt. Auf der geräumigen Terrasse, die zur Hälfte überdacht ist, sind Aussenbeleuchtung sowie Steckdosen vorhanden. Im Ihrem eigenen kleinen Gartenparadies gibt es einen Wasseranschluss und diverse Stromanschlüsse, so dass Leuchtmittel nach Wunsch ohne weiteren Aufwand aufgestellt werden können. Ein unterirdischer 3000 Liter fassender Wassertank ist vorhanden.

Die Fenster und Außentüren sind mit Sicherheitsschlössern versehen, es gibt eine einbruchhemmende Eingangstür.

Zu der Wohnung gehört ein abschließbarer Keller mit eigenem Stromanschluss.

Waschmaschine und Trockner können in einem separaten Keller aufgestellt werden. Auch hier ist eine eigene Stromversorgung vorhanden.

Die Wohnung ist technisch auf dem neuesten Stand, über Smart Home können Sie auch von unterwegs die elektrischen Rollläden sowie die Beleuchtung bedienen.

Steckdosen in allen Räumen sowie in der Küche sind zahlreich vorhanden.

Moderne, sparsame Heizkörper sind eingebaut.

Ein Hausmeisterdienst kümmert sich um Treppenhausreinigung, Gartenpflege sowie Winterdienst.

Eine Garage sowie 2 Stellplätze gehören zu der Wohnung und sind im Kaufpreis enthalten. Die Garage hat eigenen Starkstromanschluss und Vorbereitung für Wallbox.

Fazit: Eine schöne, komplett renovierte Wohnung mit Einbauküche, Terrasse und Garten in perfekt zentraler Lage von Büderich erwartet Sie.

Die Wohnung ist bis Ende Februar 2025 vermietet. Ein Besichtigungstermin kann gern vereinbart werden.

## Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen mit versenkbarer Tür, Spülmaschine
- Hochwertiges Parkett
- Modernes, luxuriöses Bad
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Waschkeller/Trockenkeller
- Elektrische Rollläden
- Terrasse ca. 38 m<sup>2</sup> mit elektrischer Markise
- Garten ca. 320 m<sup>2</sup>
- Wasser und Stromanschluss auf der Terrasse und im Garten
- Wassertank im Garten unterirdisch
- Kellerraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Die Wohnung hat eine Fläche von 90 m<sup>2</sup>, hier ist kein Terrassenanteil eingerechnet. Sie ist ideal für ein Paar oder einen Single-Haushalt. Auf Grund der Aufteilung (siehe Grundriss) ist sie nicht geeignet für Familien mit Kindern.

## Lage

Das Haus befindet sich in bevorzugter Lage von Meerbusch Büberich. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Hallenbad, Cafes, Restaurants befinden sich in Laufnähe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

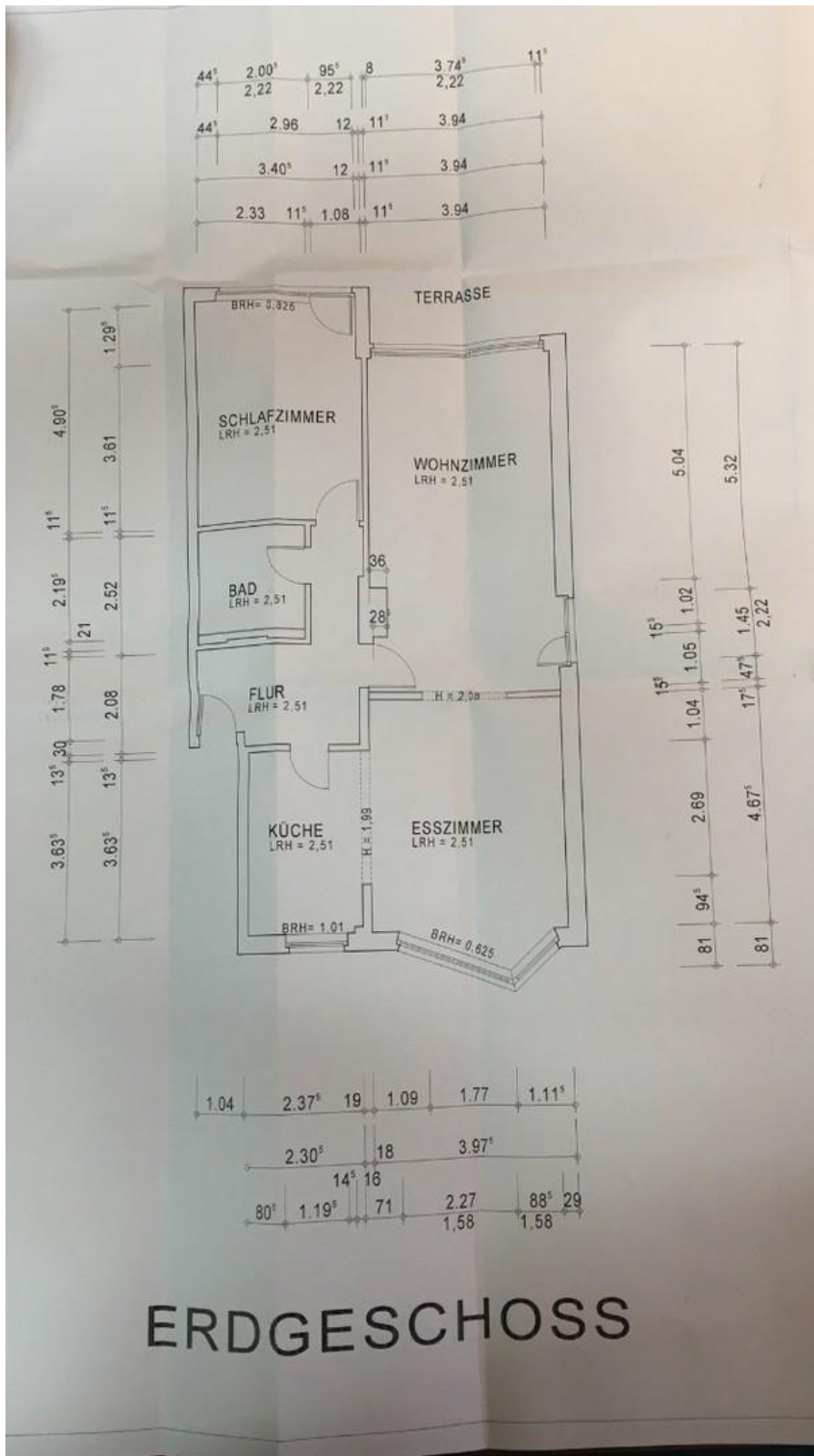


Badezimmer



Bedienelemente und Schalter

# Exposé - Grundrisse



Grundriss