



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

## Exklusiv sanierte 4 Zimmerwohnung mit Extras im 3 Parteienhaus in Büberich !



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_158	<b>Stand vom:</b>	06.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Ort:</b>	40667 Meerbusch / Büberich	<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	2
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2032-12-27
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1965
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	152.80 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Rheinland GmbH	<b>Name:</b>	Andreas Franke
<b>Straße:</b>	Hammfelddamm 4a	<b>Ort:</b>	41460 Neuss
<b>Telefon:</b>	+492131 77660016	<b>E-Mail:</b>	andreas.franke@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Der Käufer dieser schönen Wohnung erwirbt eine maximal perfekt sanierte 4 Zimmer-Wohnung, technisch und stilistisch auf höchstem Niveau, wie man sie nur sehr selten findet. Eingebettet auf der obersten Etage eines 3-Familienhauses erwarten Sie ca. 105 Quadratmeter Wohnfläche in optimaler Raumaufteilung. Im Jahre 2020 wurde die Wohnung mit besten Materialien aufwändigst kernsaniert. Von der Diele des Eingangsbereiches gelangt man unmittelbar in eine exklusive offene Wohnküche mit Kochinsel und Granitarbeitsplatte in "Nero Assoluto" und direktem Zugang zum Essbereich, sowie zum Elternschlafzimmer und Gäste-WC. Der ebenfalls unmittelbar angrenzende grosszügige Wohnbereich mit ca. 45 qm bietet ausreichend Raum für eine Sofaecke mit Blick auf den Super Flatscreen der Fa. Samsung. Eine Sonos Musikanlage mit teilweise fest installierten Lautsprechern sorgt für einen satten Stereosound bei TV -und Musikliebhabern. Eine Reihe von fest installierten Lampen an den Wänden, das Sonos Stereosystem, sowie der Super Flatscreen sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Im hinteren Teil der Wohnung erreichen Sie durch eine kleine Diele einen TV-und Büroraum sowie ein zweites Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde mit besten Materialien vollständig erneuert und verfügt über LED-Lichttechnik im Bereich der Dusche und des Waschtisches. Ein Dusch-WC der Marke Grohe Sensia unterstützt geruchsfreie Badezimmernutzung und eine hygienisch saubere Toilettenfunktion. Die Regendusche mit Glasschiebeelement ist mit Grohearmaturen bestückt, die eine individuelle Temperatureinstellung mit Kindersicherung und verschiedenen Strahlstärken ermöglicht. Ein kleiner Abstellraum für Haushaltsgeräte etc. befindet sich zwischen Badezimmer und Büro. Über die gesamte Wohnung wurden erstklassige Schalter und Steckdosen der Marke Gira montiert. Eine Vielzahl von Steckdosen stellt variable Anschlussmöglichkeiten von Elektronikgeräten sicher, wodurch kaum Kabel im sichtbaren Bereich liegen.

Eine genaue Auflistung der Sanierungsmassnahmen und Materialien entnehmen Sie bitte der Rubrik "Ausstattung". In zentraler Lage (Nähe Landsknecht) von Meerbusch Büberich befindet sich diese Wohnung als Teil einer Wohnanlage, bestehend aus 27 Wohnungen, verteilt auf drei Häuserblöcke. Zur Immobilie (3 Familienhaus) gehört ein geräumiger Kellerraum, sowie ein Fahrradraum (Gemeinschaft) und eine Waschküche (Gemeinschaft).

Stellplätze sind im ausreichendem Maße in den umliegenden Anliegerstrassen vorhanden, Garagen existieren innerhalb der Anlage und können gegebenenfalls innerhalb der Eigentümergemeinschaft käuflich erworben werden. Die Gemeinschaft verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von mehr als 200.000 Euro, davon entfallen mehr als 10.000 Euro auf die angebotene Immobilie. Besonders kostenintensive Instandhaltungsmassnahmen sind derzeit nicht geplant.

Bei dem angebotenen Verkaufsobjekt handelt es sich um eine Wohnung auf einem sehr gepflegten, parkähnlichen Erbpachtgrundstück. Der Erbpachtzins beträgt aktuell ca. 40 € monatlich. Das hier abgebildete Mobilar gehört nicht zum Verkaufsangebot. Ausgenommen sind die Einbauküche, beide TV Screens, das Sonor Stereosystem mit Fernbedienung und integrierten Lautsprechern, fest installierte Leuchtstrahler an den Wänden.

Auf Wunsch können hochwertige Designermöbel und Beleuchtung der Marken Koinor und Bo Konzept separat miterworben werden. (Fotos auf Anfrage) Die Vorauszahlung für das Hausgeld beträgt mtl. 565 € (inkl. Heizung, Erbpachtzins etc..). Davon sind 398 € auf Mieter umlegbar, sollte die Wohnung zukünftig vermietet werden.

## Lage:

---

Die charmante Stadt Meerbusch Büderich liegt in einer bevorzugten Wohngegend im Rhein-Kreis Neuss und besticht durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung und Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A57 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Rhein-Ruhr, insbesondere nach Düsseldorf (ca. 15 Minuten) und Krefeld.

Öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls optimal: Die Buslinien bieten regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Städten, während der Bahnhof in Osterath in wenigen Minuten erreichbar ist. Von dort aus gelangen Sie komfortabel nach Düsseldorf und anderen regionalen Zielen. In Büderich befinden sich zwei S-Bahnverbindungen in Richtung Düsseldorf und Krefeld. Die S-Bahnhaltestelle "Landsknecht" ist nur 4 Gehminuten vom Verkaufsobjekt entfernt.

Büderich selbst bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie Freizeitangebote und Grünflächen, die zur hohen Lebensqualität beitragen. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich im Ort, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Hier vereinen sich ländlicher Charme und urbane Annehmlichkeiten in idealer Weise.

## Ausstattung:

---

- 2012 komplette Erneuerung des Dachs und der Fenster
- 2020 Kernsanierung der Wohnung bis auf die Grundmauern
- 2020 Entfernung Trennwand Küche-Wohnzimmer & Installation eines Stahlträgers
- 2020 Erneuerung der Elektrik
- 2020 Wände verputzt, geglättet und gestrichen
- 2020 Bädern mit Feuchtraumplatten ausgestattet
- 2020 Installation hochwertiger Designerbäder, Feinsteinfliesen, Designerarmaturen (Philippe Stark, Villeroy & Boch, Grohe etc.)
- 2020 Waschtische inkl. Unterschränke Villeroy & Boch
- 2020 Regendusche mit Temperatureinstellung von Grohe
- 2020 Dusch WC Grohe Sensia
- 2020 Alle Böden, ausser Bäder, in hochwertigem Eicheparkett
- 2020 Dekorative Fuss- und Zierleisten im Wohnbereich
- 2020 Hochwertige Einbauküche der Firma Marquardt mit Kücheninsel für ca. 30.000 €
- 2020 indirekte und dimmbare LED Beleuchtung mit Lichtwechseleoption
- 2020 Arbeitsplatte aus belastbarem afrikanischem Granit
- 2020 Elektrogeräte von Siemens Studioline inkl. Dampfgarer, Vakuümierer, Spülmaschine, Waschmaschine, Kühlschrank mit Superfresh Funktion, Kaffeevollautomat und XL Kochfeld von BORA mit integriertem Dampfzug, Armatur von Villeroy & Boch mit flexiblem Arm und Brause
- 2020 Sonos Musikanlage mit eingebauten Lautsprechern und Superflat TV von LG.
- 2020 WLAN Anschlüsse in allen Zimmern.
- 2024 Balkon mit hochwertiger elektrischer Markise, Motor von Somfy.
- 2020 LED Wandleuchten in den meisten Räumen

- Sicherheitseingangstüre & Innentüren im Landhausstil
- Full Service WEG mit Treppenhausreinigung, Hausmeister, Winterdienst, Gartenpflege

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer +49 173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-neuss.com](http://www.kensington-neuss.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Diele Eingangsbereich



Diele Eingang



Gäste WC



Schlafzimmer Eltern



Offene Küche



Offene Küche m. Blick zur Diele



Küche



Perspektive von der Sitzecke WZ



Perspektive vor Balkontüre



Sitzecke WZ



Blick WZ Richtung Bad



Wohnzimmer Blick Essbereich



WZ Blick Essbereich II



Essbereich und offene Küche



Gira Schaltersystem



Büro -und TV Zimmer



Büro -und TV Zimmer II



Schlafzimmer II



Bad



Bad II



Duschsystem Bad



Balkon



Ansicht Aussen II



Grundriss 3D II

