

°LANGFRISTIG VERMIETETE 3 ZIMMER WOHNUNG + 2 BALKONE IN BEGEHRTER LAGE°



Gartenstraße 6
40677 Meerbusch

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,70 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR

Scout-ID: 136566592



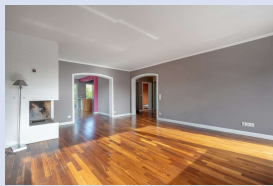
Ihr Ansprechpartner:

Rother-Immobilien
Frau Julia Rother
E-Mail: info@immobilienrother.de
Tel: +49 211 17421169
Mobil: +49 177 6363352
Web: <http://www.immobilienrother.de>

Wohnungstyp:	Hochparterre
Nutzfläche ca.:	115,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1964
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	178,00 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1964
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	302,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	816,50 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	21.500,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % vom beurkundeten Nettokaufpreis inkl. 19 % MwSt.

°LANGFRISTIG VERMIETETE 3 ZIMMER WOHNUNG + 2 BALKONE IN BEGEHRTER LAGE°



Gartenstraße 6
40677 Meerbusch

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,70 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

****Top Lage**** in Meerbusch Büberich:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir auf Innenaufnahmen der Zimmer verzichtet haben, um die Privatsphäre der Mieterin zu akzeptieren. Es handelt sich um Bilder einer Wohnung im gleichen Haus mit gleichem Grundriss.

Die Entfernung zur Düsseldorfer Innenstadt zur Königsallee beträgt 12 Minuten und zum Düsseldorfer Flughafen 20 Minuten.

Hier verbindet sich der kleinstädtische Charakter und das urbane Leben mit der Großstadt Düsseldorf.

Das solide Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und ist voll unterkellert. Die Fassade besteht aus hochwertigen Klinkern.

Im Jahr 2022 wurde der Dachgeschossboden gemäß den entsprechenden Energieeinsparverordnungen mit einer Dämmschicht versehen. Die Gaszentralheizung wurde in diesem Jahr erneuert und durch eine moderne Gasbrennwerttherme ersetzt. Die neue Heizung entspricht den technischen Anforderungen, um eine Umstellung von L-Gas auf H-Gas vorzunehmen.

Insgesamt befinden sich in diesem Haus 10 Wohnungen. Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein sehr gepflegtes Haus.

Die großzügige 3 Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses, verfügt über eine Wohnfläche von 108,7 qm und hat 2 Balkone. Die Zimmer teilen sich auf in einen geräumigen Wohn-Essbereich mit funktionstüchtigem Kamin, eine Küche, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Zur Innenhofseite gelegen sind das Schlafzimmer, die Küche und ein Teil des Wohnzimmers. Die beiden Balkone befinden sich auf der Vorder- und Rückseite der Wohnung, so dass man die Sonnenstunden den gesamten Tag genießen kann.

Das großzügige Wohnzimmer erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und sorgt für ein tolles Raumgefühl.

Im Keller befindet sich zusätzlich ein Waschraum mit einer Waschmaschine und einem Trockner.

Property description:

****Top location**** in Meerbusch Büberich:

The distance to Düsseldorf city centre to Königsallee is 12 minutes and to Düsseldorf airport 20 minutes.

Here, the small-town character and urban life combine with the big city of Düsseldorf. The flat is suitable for single-double use and is also suitable as a second home for discerning commuters.

The solid multi-family house was built in massive construction and has a full basement. The facade consists of high-quality clinker bricks.

In total there are 10 flats and 7 garages in this house. The apartment building is a very well-maintained house.

The flat is in the attic and has a living space of 36.70 sqm. This is divided into 1 spacious living-dining area, 1 fully equipped fitted kitchen, 1 bathroom and 1 bedroom.

Ausstattung:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir auf Innenaufnahmen der Zimmer verzichtet haben, um die Privatsphäre der Mieterin zu akzeptieren. Es handelt sich um Bilder einer Wohnung im gleichen Haus mit gleichem Grundriss.

Ausstattungsmerkmale der Wohnung:

- Fußbodenbelag in Holzoptik
- Wände in Rohfaser weiß
- Ausblick ins Grüne
- großzügiger Wohnraum mit offenem Kamin
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- 2 Balkone
- eigenes Kellerabteil

****Top location**** in Meerbusch Büberich:

The distance to Düsseldorf city centre to Königsallee is 12 minutes and to Düsseldorf airport 20 minutes.

Here, the small-town character and urban life combine with the big city of Düsseldorf.

The solid multi-family house was built in massive construction and has a full basement. The facade consists of high-quality clinker bricks.

In 2022, the attic floor was provided with an insulation layer in accordance with the relevant energy saving regulations. The gas central heating was renewed this year and replaced by a modern gas condensing boiler. The new heating system meets the technical requirements to convert from L-gas to H-gas.

In total, there are 10 flats and 7 garages in this house. The apartment building is a very well-maintained house.

The spacious 3 room flat is located on the 1st floor of the house, has a living area of 108.7 sqm and 2 balconies. These rooms are divided into a spacious living-dining area with a functional fireplace, a kitchen, a spacious bathroom with shower and bathtub and a nice bedroom. The bedroom, the kitchen and part of the living room face the quiet courtyard. The two balconies are located on the front and back side of the flat, so you can enjoy the sun all day long.

The spacious living room extends over the entire width of the flat and provides a great feeling of space.

In the basement there is an additional laundry room with a washing machine and a dryer, which can be used by all residents for a small fee.

°LANGFRISTIG VERMIETETE 3 ZIMMER WOHNUNG + 2 BALKONE IN BEGEHRTER LAGE°



Gartenstraße 6
40677 Meerbusch

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,70 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR

Lage:

Düsseldorf als Oberzentrum und Landeshauptstadt bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale die man sich nur wünschen kann.

Das sind Charakterzüge von Meerbusch: schicke Boutiquen auf der Einkaufsstraße, mondäne Anwesen im Villenviertel Meerer Busch und ländliche Idylle.

Drei Autobahnen, die A 52, die A 44 und die A 61 mit vier Anschlussstellen und einem Autobahnkreuz, ein mehr als 270 Kilometer umfassendes Straßennetz, 150 Kilometer Radwege, 12 Kilometer Rhein: Meerbusch ist verkehrstechnisch bestens angebunden.

Location:

These are characteristics of Meerbusch: chic boutiques on the Shoppingstreet, sophisticated estates in the villa district Meerer Busch and rural idyll.

Three motorways, the A 52, the A 44 and the A 61 with four junctions and one interchange, a road network covering more than 270 kilometres, 150 kilometres of cycle paths, 12 kilometres of the Rhine: Meerbusch has excellent transport connections.

Sonstiges:

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben.

Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Mit freundlichen Grüßen

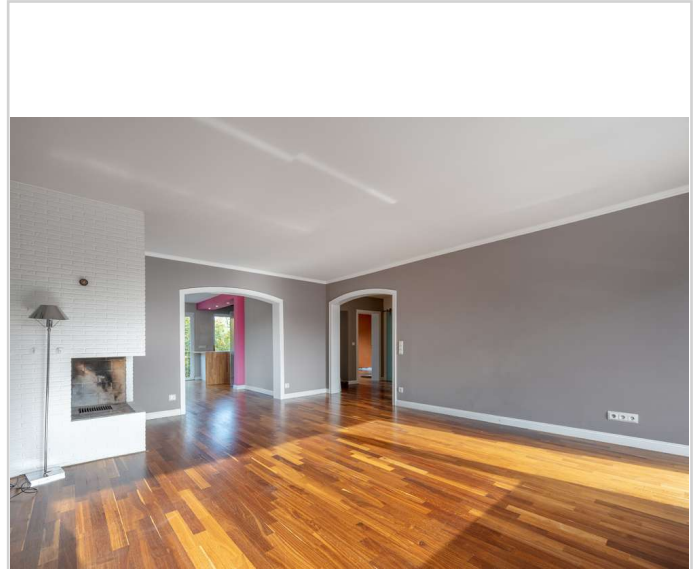
Julia Rother

Other:

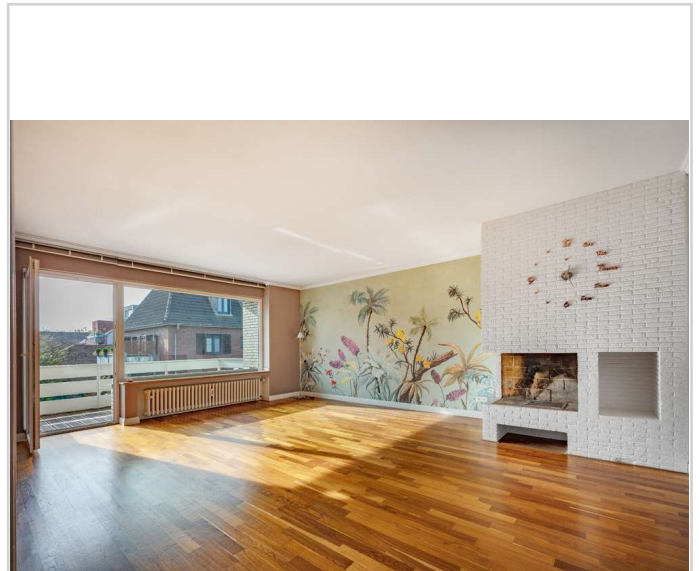
We are pleased if we have aroused your interest. Please feel free to contact us by phone or email and arrange a personal viewing appointment with us.

With kind regards

Julia Rother



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Wohnzimmer

°LANGFRISTIG VERMIETETE 3 ZIMMER WOHNUNG + 2 BALKONE IN BEGEHRTER LAGE°



Gartenstraße 6
40677 Meerbusch

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,70 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



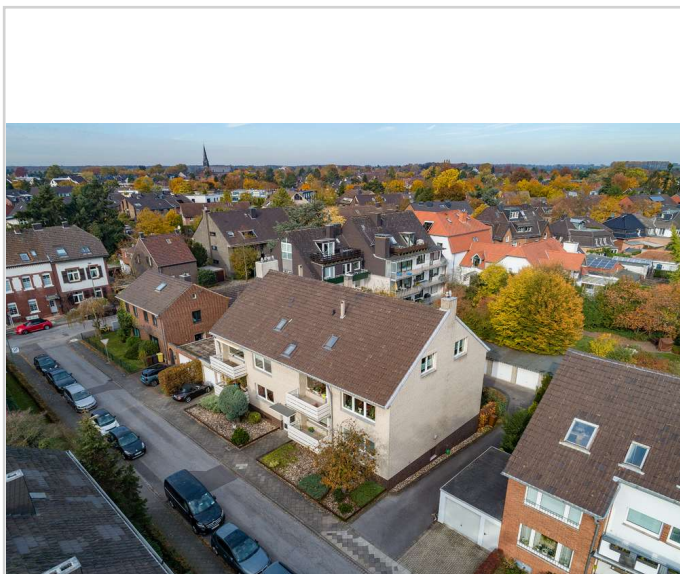
Beispiel Badezimmer



Beispiel Essbereich

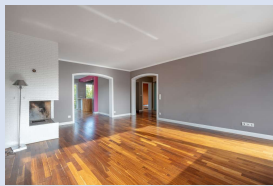


Rückansicht



Luftaufnahme

°LANGFRISTIG VERMIETETE 3 ZIMMER WOHNUNG + 2 BALKONE IN BEGEHRTER LAGE°



Gartenstraße 6
40677 Meerbusch

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,70 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



Umgebung

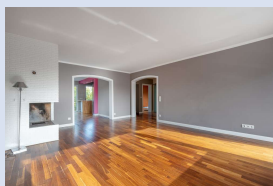


Balkon



Rückseitig

°LANGFRISTIG VERMIETETE 3 ZIMMER WOHNUNG + 2 BALKONE IN BEGEHRTER LAGE°



Gartenstraße 6
40677 Meerbusch

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,70 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR

