

Exposé

Doppelhaushälfte in Meerbusch

Investoren aufgepasst! Geräumige Doppelhaushälfte mit gehobener Innenausstattung in Meerbusch



Objekt-Nr. OM-365108

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.245.000 €**

Ansprechpartner:
Nexhmi Thaqi

Am Blumenfeld 23 A
40667 Meerbusch
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.03.2026
Grundstücksfläche	182,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	18,24 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grunddaten: Am Blumenfeld 23A

- Neubau – Erstbezug, Fertigstellung März 2026
- KfW 55
- Grundstück 187 m²
- Flurstück 1094
- Wohnfläche 213 m²
- 2,5 Geschosse + Keller
- Vollkeller mit Wohn- und Nutzfläche
- Garten
- Garage 9 mtr. mit Dachbegrünung kann

zusätzlich erworben werden: 30.000,00 Euro pro Garage!

Der angegebene Kaufpreis gilt für die Doppelhaushälfte. 1.245.000,00 Euro (ohne Garage).
(Zuzüglich Garage 30.000 € pro Stück)

Ausstattung

Ausstattung:

- Hochwertige Baumaterialien (Massivbau)
- Heizung Erdwärme
- Smarthome-Ausstattung
- Fenster mit Raffstores außen, elektrisch

Fenster EG Garten seite als Schiebefenster.

- Alarmanlage + Außenkamera
- Dielenparkett Eiche in allen Räumen inkl. Treppen
- Down Lights in allen Räumen

Indirekte beleuchtung im EG

Elegant integrierte LED-Streifen in den Wohn-und Schlafzimmer sowie im Ankleidezimmer.

- Hochwertige Badausstattung
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Vorbereitung für Sauna + Bad im DG
- Vollkeller als Wohn- und Nutzfläche

vorbereitet für zusätzliche Küche und Bad

- Garten mit Terrasse, Rasen und Zaun

- Schornstein vorbereitet für 2 Öfen oder Kamine

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die Doppelhaushälfte ist für vier Jahre vermietet mit 3.400,00 € monatlicher Kaltmiete.

Lage

Meerbusch-Büderich zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am linken Niederrhein und gilt als exklusiver Vorort von

Düsseldorf. Die grüne Umgebung, die direkte Nähe zum Rhein und die hervorragende Verkehrsanbindung machen

Büderich zu einem idealen Wohnort für anspruchsvolle Käufer.

Der Ortsteil verbindet stilvoll städtischen Komfort mit ländlicher Ruhe: gepflegte Einfamilienhäuser, hochwertige

Villen und moderne Eigentumswohnungen prägen das Bild. Der Ortskern mit seiner charmanten Mischung aus

gehobenem Einzelhandel, gemütlichen Cafés und Restaurants bietet eine hohe Lebensqualität und eine

ausgezeichnete Nahversorgung. Für Familien stehen zahlreiche Kindergärten, Schulen sowie Sport- und

Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Auch kulturell hat Büderich einiges zu bieten – von regelmäßigen

Veranstaltungen bis hin zu historischen Sehenswürdigkeiten wie der Pfarrkirche St. Mauritius.

Die Anbindung ist hervorragend: die Düsseldorfer Innenstadt sowie der Flughafen Düsseldorf sind in wenigen

Fahrminuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Meerbusch-Büderich ist eine der Top-Adressen im Rhein-Kreis Neuss – ideal für Menschen, die Wert auf eine ruhige,

sichere und gleichzeitig zentrale Wohnlage mit Stil legen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,85 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Vorder Ansicht



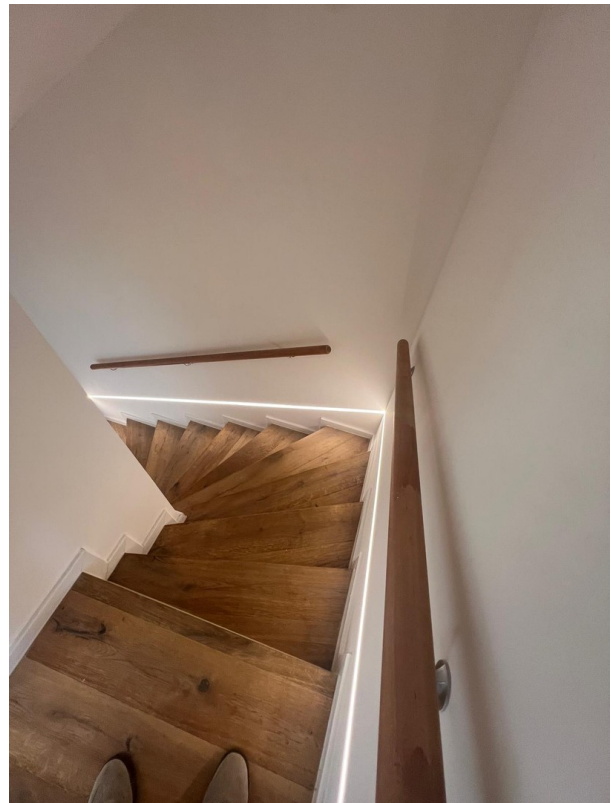
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Treppen

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Badezimmer



DG Zimmer

Exposé - Galerie



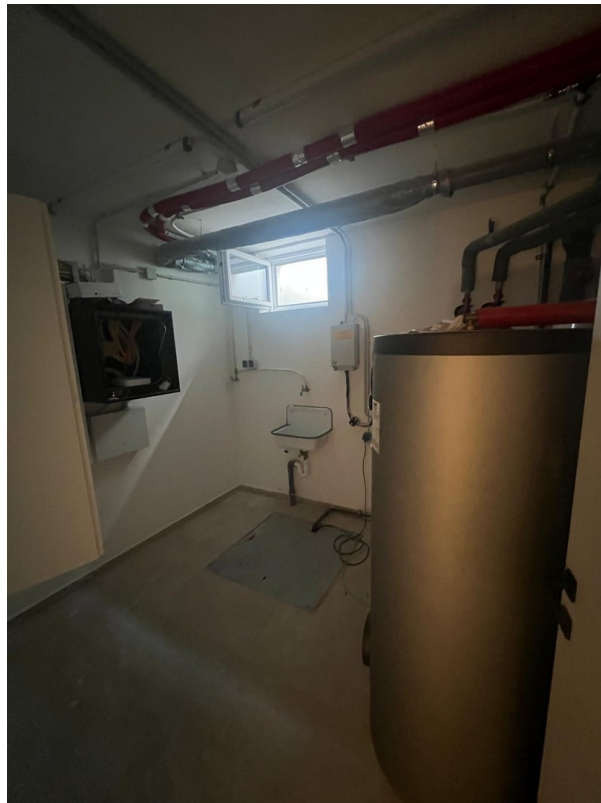
Exposé - Galerie



Keller

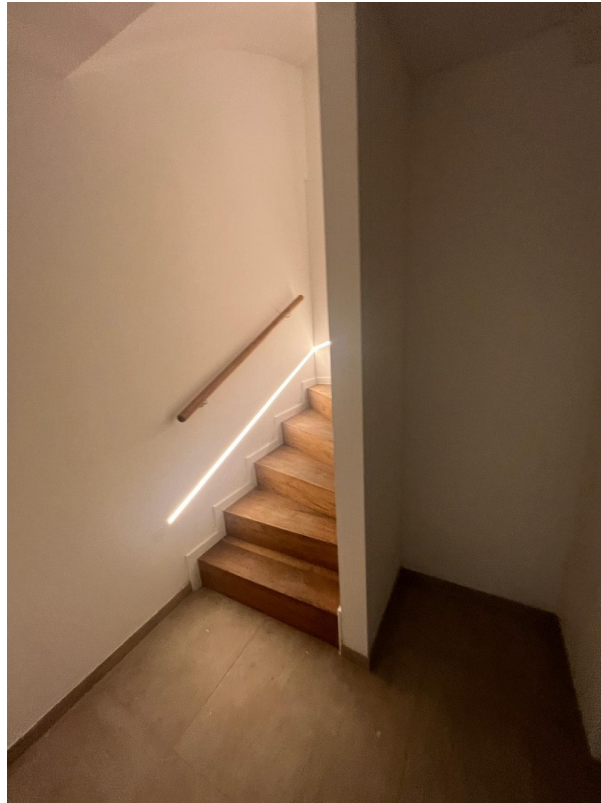


Exposé - Galerie



HWR

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Keller



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



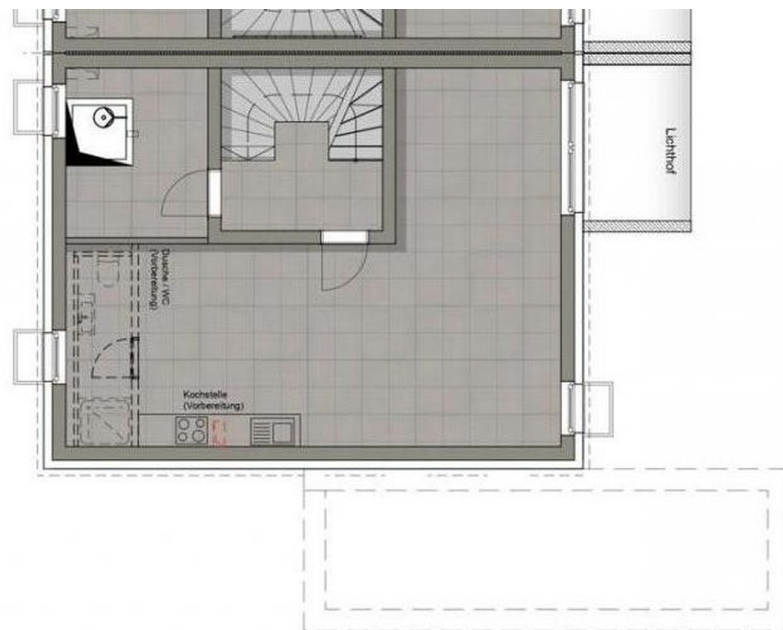
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG - WE - A1	
10.1.15	Skizze 05.08.23

Keller