

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Meerbusch

**Vermietete 2-Zi-Whg. mit 58 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche inkl.  
Einbauküche & Balkon in Meerbusch-Strümp**



Objekt-Nr. OM-293146

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **180.000 €**

40670 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	219 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine moderne 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in Meerbusch-Strümp.

Die gesamte Wohnung wurde 2014 ausschließlich mit hochwertigen Materialien modernisiert. Die gesamten Böden in der Diele, Küche sowie Wohn- und Schlafzimmer wurden mit gebürsteten Eichenparkettdielen inklusive Trittschalldämmung ausgestattet. Die neue Einbauküche inklusive einer Kühl-Gefrierkombination ist im Mietpreis enthalten. Das helle Tageslichtbad wurde mit anthrazitfarbenden Fliesen und einer Badewanne mit speziell angepasster Duschvorrichtung versehen. Zudem wurde ein neuer Sicherungskasten eingebaut. Im Zuge der Modernisierung wurden zudem drei Dachfenster und die Heizkörper vollständig ausgetauscht. Zu den Modernisierungskosten liegen Rechnungen vor. Besonders praktisch ist der in der Diele befindliche Abstellraum, welcher innerhalb der Wohnung für ausreichend Stauraum sorgt. Zugang zum Balkon bieten Ihnen der Wohnbereich als auch das Schlafzimmer.

Die Wohnung ist seit 01. Oktober 2018 an den aktuellen Mieter vermietet. Die Miete wurde zuletzt zum 1. März 2023 erhöht.

Nettomieteinnahme pro Monat: 635,00 Euro

Betriebskostenvorauszahlung inkl. Heizung pro Monat 210,00 Euro

Warmmieteinnahme pro Monat: 845,00 Euro

## Ausstattung

Inklusive Einbauküche

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der beliebten Gartenstadt Meerbusch im Stadtteil Strümp, in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage, am Ende einer Sackgasse, umgeben von Einfamilienhäusern.

In Strümp finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Kindergärten, Schulen und Ärzte in direkter Umgebung.

Kilometerlange Fuß- und Radwege bieten ein naturverbundenes Freizeitangebot. Für Tierfreunde gibt es zahlreiche Reiterhöfe in unmittelbarer Nähe.

Die Düsseldorfer Innenstadt ist in ca. 10 Minuten mit dem PKW über die A44 zu erreichen. Der Osterather Bahnhof Köln/Düsseldorf/Mönchengladbach) sowie die K-Bahn Haltestelle Haus Meer bieten hervorragende Anbindungen an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung, sodass Sie lediglich 2 Bushaltestellen zur Haltestelle Haus Meer entfernt liegen.

Sehr gute Verkehrsanbindungen an die A 52, A 57, A 46 und A 44. Nur 10 Minuten Fahrtzeit zum Flughafen und Messegelände.

### **Infrastruktur:**

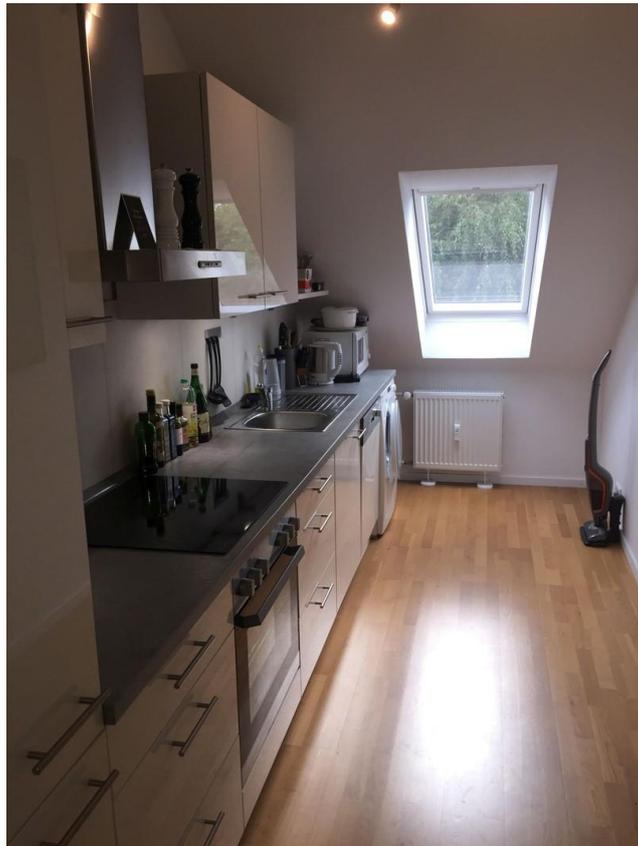
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick aus Wohnzimmerfenster

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Diele mit Wohnungstür



Diele

# Exposé - Galerie



Heizkörper



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Gebäude außen mit Balkon



Weg vor dem Hauseingang

# Exposé - Galerie



Sicherungskasten