



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 5056#MM2w2

**Der Traum jeder Familie - DHH in TOP Lage von Büderich!  
Renovierungsobjekt + Ausbaureserve**

### **Eckdaten**

<b>Wohnfläche</b>	<b>118,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>291,0 m<sup>2</sup></b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	
<b>Seniorenrecht</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.10.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>153.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>26.10.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Lage**

*Das Haus liegt am Ende einer Spielstraße inmitten der Innenstadt von Meerbusch-Büderich und ist in eine sehr gepflegte Nachbarbebauung eingebettet.*

*Trotz der ruhigen Lage können Sie hier auf eine umfassende Infrastruktur zurückgreifen. Grundschule, Gymnasium und Kindergärten finden sich ebenso in der unmittelbaren Umgebung wie Gastronomie-, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten. Hervorzuheben sind hier das kindgerechte Umfeld, Ballett- und Musikschule und Sportvereine.*

*Ein hoher Erholungswert ist durch die Nähe zum Rhein und die waldreiche Umgebung gegeben. Schwimmbäder, Tennisplätze und der Golfplatz in der Nähe lassen alle sportlichen Aktivitäten zu.*

*Exzellente und schnelle Verkehrsverbindungen per Auto, Fahrrad oder ÖPNV in alle Richtungen werten diese Wohnlage weiter auf. Die Innenstadt von Düsseldorf sowie den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie in ca. 10 bis 15 Autominuten.*

## **Objektbeschreibung**

*TOP Lage in Büderich – direkt im Zentrum, aber dennoch eine Spielstraße als Sackgasse. Wie das geht? Wir zeigen es Ihnen:*

*Diese Doppelhaushälfte inmitten von Büderich ist modern geschnitten; große und helle Räume spenden viel Platz für Individualisten. Mit ein wenig Aufwand können Sie sich hier ganz bequem den Traum von den eigenen vier Wänden realisieren!*

*Treten Sie ein in eine wundervoll konzipierte und großzügige Doppelhaushälfte mit besonderem Flair, schönem Grundstück, einer angrenzenden Garage mit Stellplatz und einem herrlichen Sonnengarten.*

*Dieses Raumwunder mit 4 Zimmern hat es in sich: gebaut auf 291 m<sup>2</sup> Land, erstreckt sich diese Doppelhaushälfte über 2 Etagen und bietet insgesamt ca. 118 qm Wohnfläche, wobei die Möglichkeit besteht, den vorhandenen Spitzboden nach Ihren Bedürfnissen auszubauen.*

*Bitte gestatten Sie mir eine kleine Beschreibung des Rundganges:*

*Durch den gepflegten Vorgarten gelangen Sie über den einladenden Hauseingang ins Innere des Hauses.*

*Sie betreten zunächst einen kleinen Windfang mit separater Garderobe und Zugang zum*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Gäste-WC. Geradeaus treten Sie ein in den offenen Wohn-und Essbereich.**

**Dieser Bereich zum täglichen "Wohnen" umfasst eine Größe von rund 30 qm, hinzu kommen noch ca. 8 qm für das Esszimmer.**

**Die breite und offene Tür- und Fensterfront verschafft Ihnen einen herrlichen Blick und einen direkten Zugang in den pflegeleichten Garten. An der linken Seite des Erdgeschosses befindet sich die geräumige Küche. Die Küche umfasst ca. 9 qm und kann zum Essbereich hin auch offen gestaltet werden.**

**Über die massive Beton-Treppe gelangen Sie in den oberen Bereich des Hauses. Hier finden Sie reichlich Platz für die gesamte Familie:**

**Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Fenster. Das Badezimmer ist noch aus dem Ursprungsbaujahr und könnte durch eine Sanierung die heutigen Ansprüche befriedigen. Durch den danebenliegenden Abstellraum kann im Zuge einer Sanierung die Fläche des Badezimmers erweitert werden.**

**Wie bereits zu Beginn erwähnt, bietet Ihnen diese Liegenschaft noch einen voll ausbaufähigen Spitzboden, aus dem noch zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann.**

**Der Keller dieses Objektes bietet folgende Gegebenheiten:**

**Rechter Hand stoßen Sie auf eine kleine Heizungsniße. Hier steht die in 2017 komplett neu errichtete Gas-Heizungsanlage der Firma Viessmann.**

**Weiterhin gibt es noch einen Hauswirtschaftsraum mit diversen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.**

**Das Haus verfügt über einen weiteren Kellerraum mit variabler Nutzungsmöglichkeit.**

**Diese Doppelhaushälfte überzeugt sowohl durch eine idyllische Lage als auch durch die großzügige Raumaufteilung im Haus. Genügend Parkmöglichkeiten finden Sie direkt vor dem Haus: Eine Garage mit Tür zum Garten und ein Stellplatz davor steht für Ihre Automobile bereit.**

**Diese Immobilie ist in einem gepflegten Zustand. Über die Jahre haben die Eigentümer kleinere Gewerke bereits modernisiert. Dennoch besteht hier Sanierungs -/ Renovierungsbedarf, der Ihren Wünschen und Vorstellungen freien Lauf lässt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

- *gepflegte DHH in einer Sackgasse / Spielstraße*
- *großzügiger Wohn-/Essbereich mit Blick in den Garten*
- *offene Küche möglich*
- *Tageslichtbad mit Dusche und Wanne im OG*
- *Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 20-24 m<sup>2</sup>)*
- *elektrische Rollläden im EG*
- *Keller mit ca. 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche*
- *Terrasse & Garten in Süd-Ausrichtung*
- *schön eingewachsener Garten*
- *separate Garage mit davorliegendem Stellplatz mit Zugang in den Garten*

## **Sonstiges**

*Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!*

*Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.*

*Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.*

*Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

*Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.*

*Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.*

*Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.*

*Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:*

*[www.plumimmobilien.de](http://www.plumimmobilien.de)*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

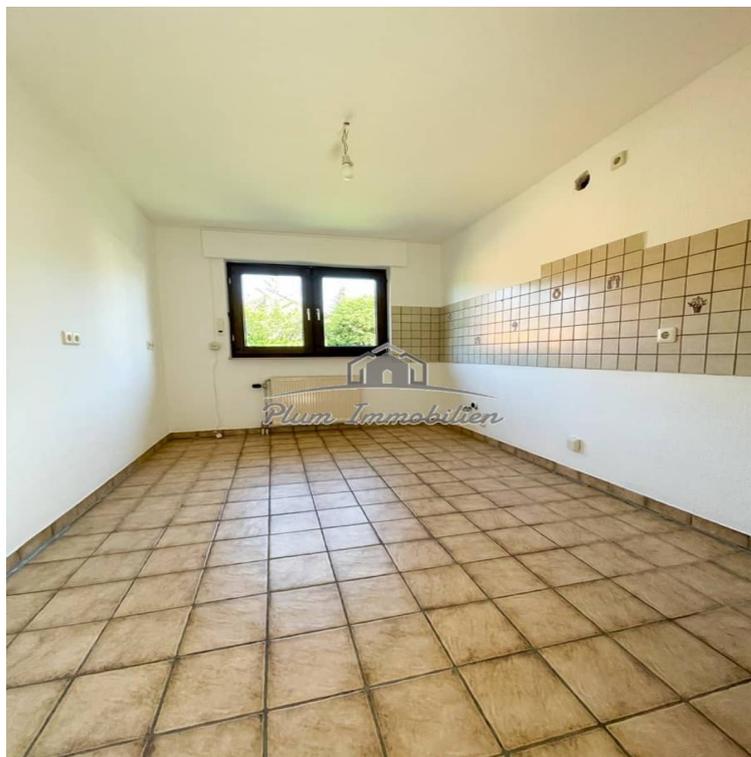
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

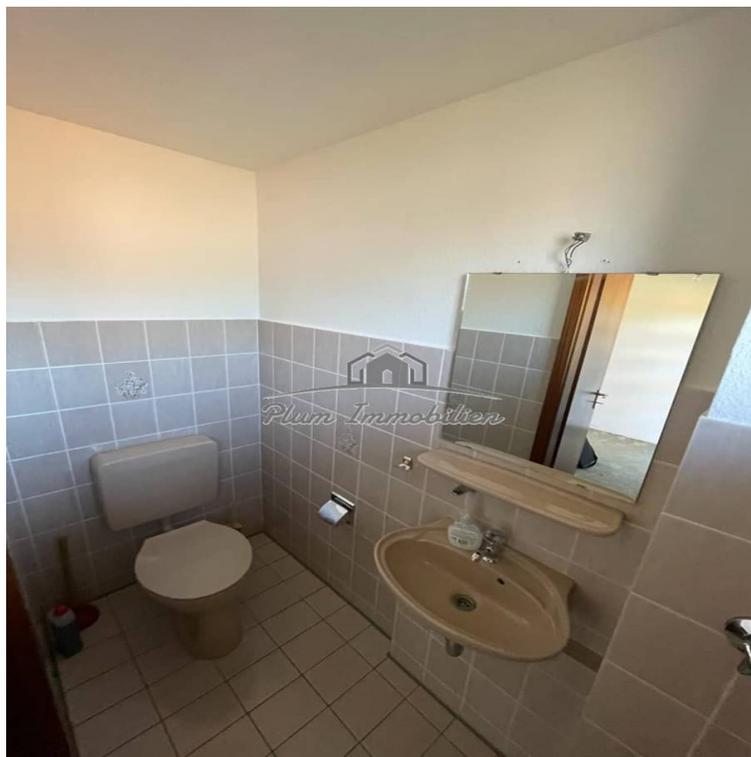
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

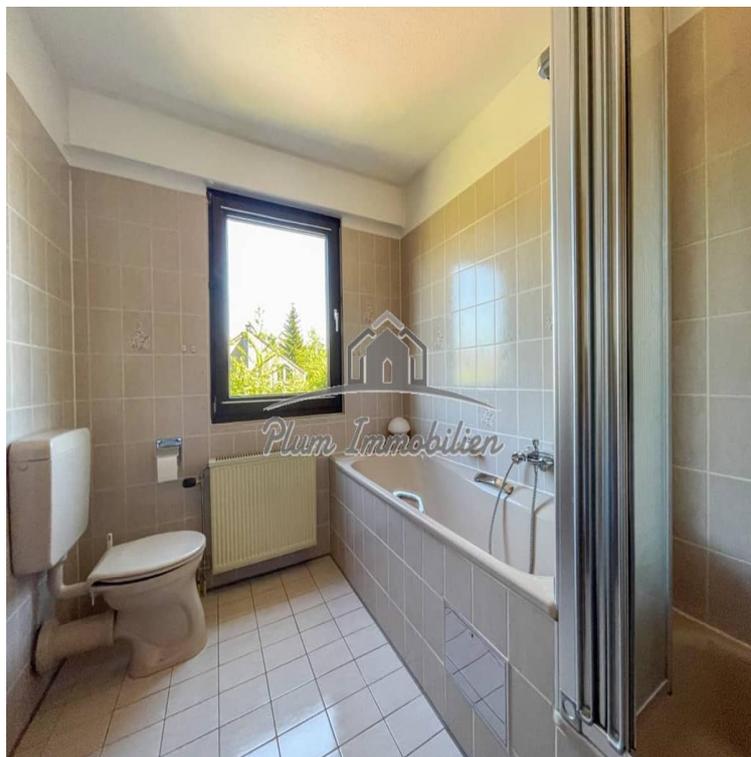
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

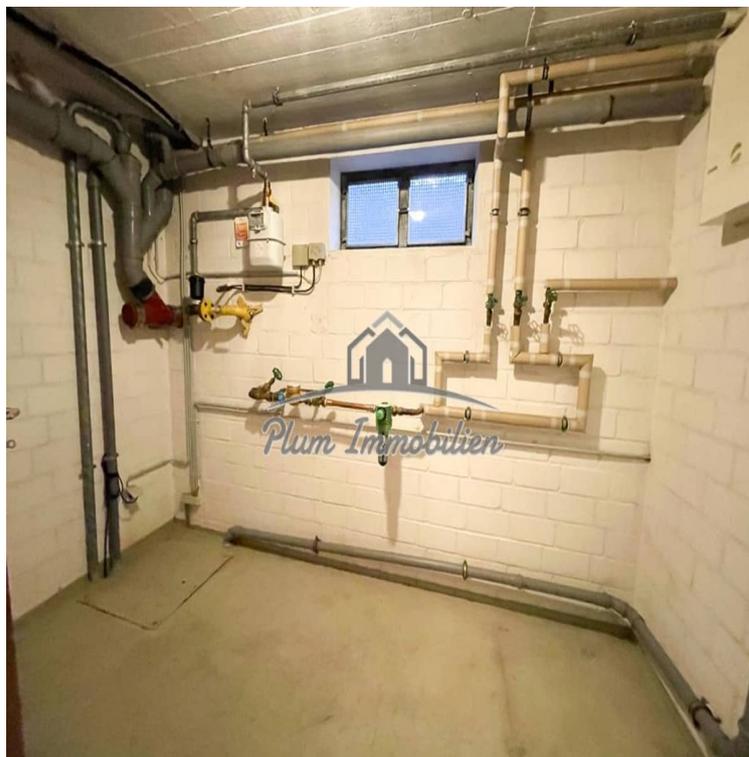
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



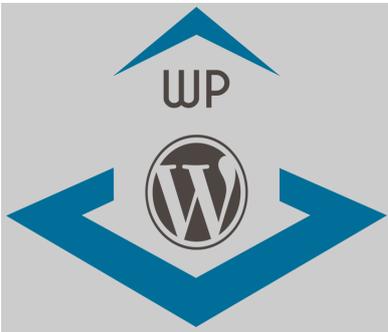
**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

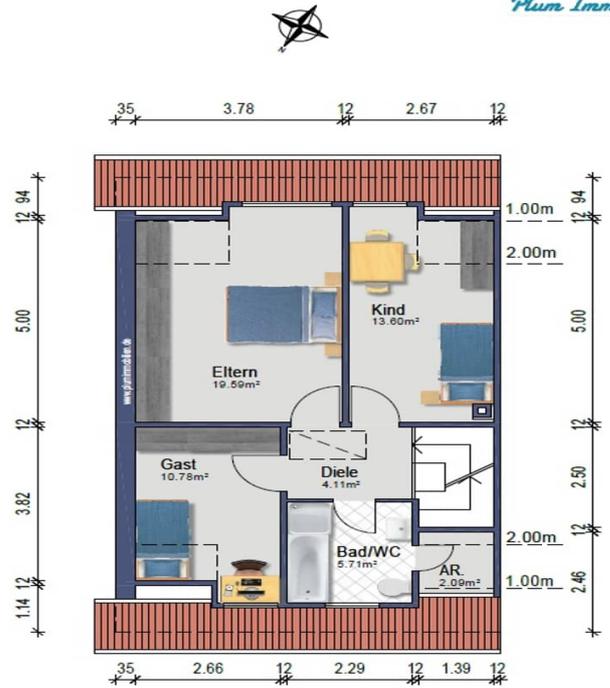
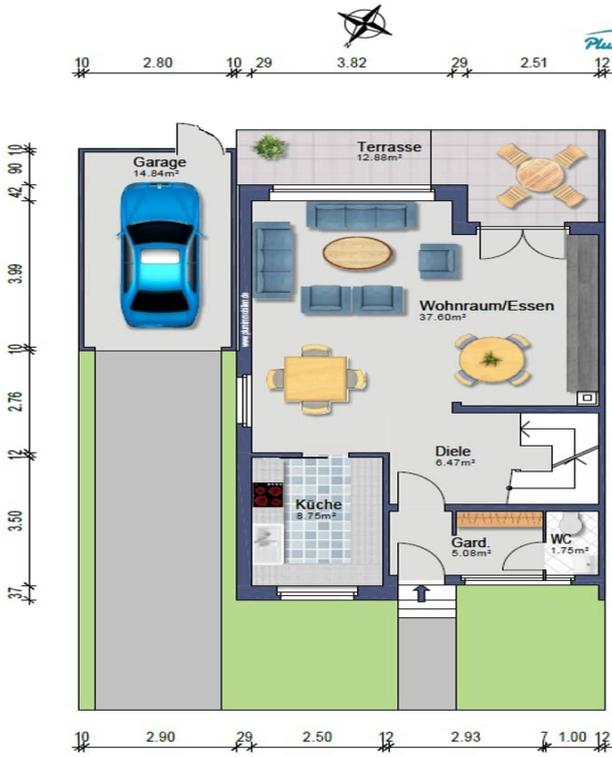


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

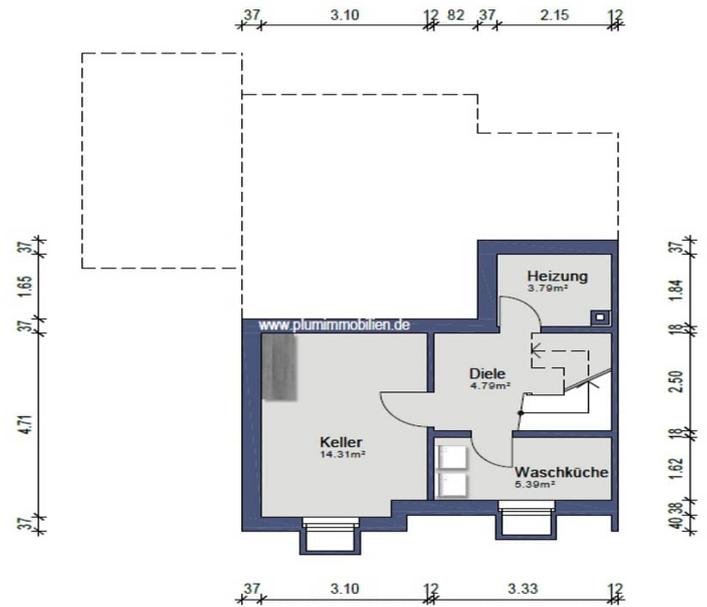
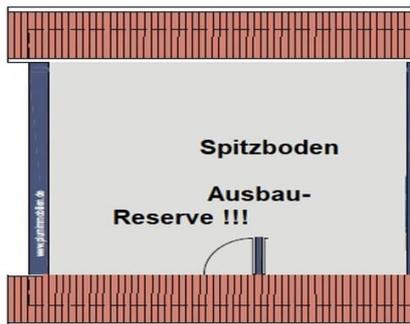


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)