FAST IMMOBILIEN
GmbH

IMMOBILIEN MIT CHARAKTER
SEIT ÜBER 20 JAHREN



EXKLUSIV BEI FAST IMMOBILIEN

Reihenendhaus mit 577 m² Sonnengarten in Büderich

Niederlöricker Str. 41 · 40667 Meerbusch-Büderich · an der Stadtgrenze zu Düsseldorf

ca. 125 m²	577 m²	5	1978	Garage
WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER	BAUJAHR	+ KELLER

KAUFPREIS

595.000 €

zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt. · sofort frei

Dirk Stüttgen
FAST Immobilien GmbH
Tel. 02159 8282884 · Mobil 0178 7174198
ds@fast-immo.de · www.fast-immobilien.de

Auf einen Blick

Niederlöricker Str. 41
40667 Meerbusch

Wer in Büderich einen großen Garten sucht, wird selten fündig. Dieses Reihenendhaus bietet ihn, mit rund 577 m² Grundstück, viel Sonne, altem Baumbestand und reichlich Privatsphäre.

- Großes, sonniges Gartengrundstück mit gewachsenem Baumbestand
- Ca. 125 m² Wohnfläche auf versetzten Ebenen, 5 Zimmer
- Wohnbereich mit Parkett, offenem Kamin und Fensterfront zum Garten
- Modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche, Gäste-WC
- Voll nutzbarer Keller mit eigenem Ausgang, Garage im Haus
- Fenster und Heizung erneuerungsbedürftig, ideal für Käufer mit eigenen Ideen
- Sofort frei



Wohnbereich mit Parkett und großer Fensterfront zum Garten

Eckdaten

Haustyp	**Reihenendhaus**
Wohnfläche ca.	**125 m²**
Grundstück ca.	**577 m²**
Nutzfläche Keller ca.	**30 m²**
Zimmer	**5**
Schlafzimmer	**3**
Bad / Gäste-WC	**1 / 1**
Etagen	**2 + Keller**
Baujahr	**1978**
Zustand	**modernisierungsbedürftig**
Garage	**1**
Bezugsfrei	**sofort**
Kaufpreis	**595.000 €**
Käuferprovision	**2,38 % inkl. MwSt.**



Blick in den Garten

Objektbeschreibung

Das Reihenendhaus wurde 1978 im Split-Level-Stil gebaut. Die versetzten Ebenen schaffen offene Blickachsen und viel Tageslicht, auch durch die Dachfenster. Ein offenes Treppenhaus verbindet die Ebenen miteinander.

Im Wohngeschoss liegen der großzügige Wohnraum mit offenem Kamin, der Essbereich und die Küche. Vom Wohnraum geht es direkt auf die Terrasse und in den Garten. Im Schlafgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und das modernisierte Bad.

Auf der Eingangsebene empfängt Sie ein Entree mit Garderobe und Gäste-WC. Die Garage ist direkt vom Haus aus erreichbar. Der voll nutzbare Keller mit eigenem Ausgang bietet viel Stauraum, ein seitlicher Zugang führt in den Garten.

Ausstattung

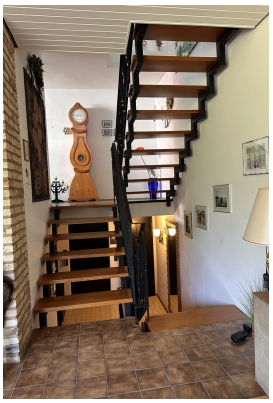
- Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad
- Offener Kamin, nach Prüfung durch den Schornsteinfeger wieder nutzbar
- Modernisiertes Bad mit bodengleicher, begehbarer Dusche
- Einbauküche verbleibt im Haus
- Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern
- Garage, Gartenhaus, Terrasse



Wohnbereich mit offenem Kamin



Modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche



Offenes Treppenhaus



Einbauküche

Der Garten

Niederlöricker Str. 41
40667 Meerbusch

Rund 577 m² Grundstück, nach hinten weit geöffnet, mit altem Baumbestand und vielen Sonnenstunden. Platz für Kinder, Gemüsebeete, einen Pool oder einfach Ruhe im Grünen.



Weitläufige Rasenfläche mit gewachsenem Baumbestand



Hortensien und Gartenhaus



Terrasse am Haus

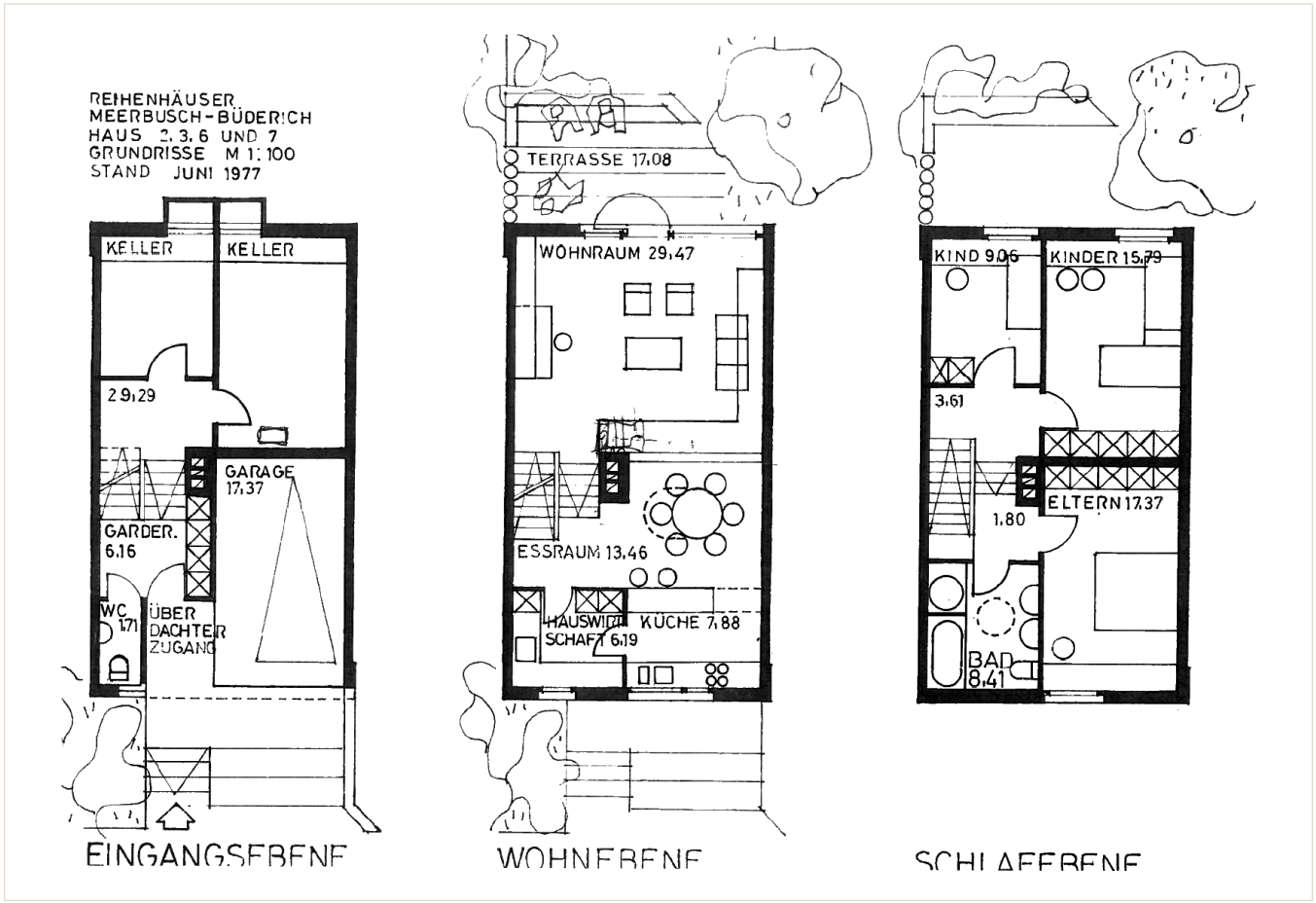


Gartenseite des Hauses

Grundriss und Flächen

Niederlöricker Str. 41
40667 Meerbusch

Das Haus ist im Split-Level-Stil auf drei versetzten Ebenen angelegt. Auf der Eingangsebene liegen Entree, Gäste-WC, Garage und Keller, darüber der offene Wohn- und Essbereich mit Küche und Zugang zur Terrasse. Im Schlafgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und das Bad.



Grundrisse aus den Bauunterlagen von 1977, von links Eingangsebene, Wohnebene, Schlafebene, nicht maßstabsgetreu

Eingangsebene

Entree, Garderobe, WC	**7,87 m²**
Garage	**17,37 m²**
Zwei Kellerräume ca.	**29,50 m²**

Wohnebene

Wohnraum	**29,47 m²**
Essraum	**13,46 m²**
Küche	**7,88 m²**
Hauswirtschaft	**6,19 m²**

Schlafebene

Eltern	**17,37 m²**
Kind	**15,79 m²**
Kind / Gast	**9,06 m²**
Bad	**8,41 m²**
Diele	**5,41 m²**

Wohnfläche nach DIN ca. 125 m² inkl. anteiliger Terrasse. Flächenangaben laut Baubeschreibung, ohne Gewähr.

Ein solides Haus aus den 70er Jahren, das auf seine nächste Familie wartet. Der Kaufpreis berücksichtigt den Modernisierungsbedarf.

Die originalen Holzfenster und die Gas-Zentralheizung sind in die Jahre gekommen und sollten erneuert werden. In den Schlafzimmern liegt Teppichboden. Mit neuen Fenstern, einer modernen Heizung und frischen Oberflächen wird das Haus ganz nach eigenem Geschmack zeitgemäß und energieeffizient. Gerne stellen wir Ihnen eine grobe Kostenschätzung zur Verfügung.

Energieausweis

Ausweisart	**Verbrauchsausweis**
Endenergieverbrauch	**223,9 kWh/(m²a)**
Effizienzklasse	**G**
Energieträger	**Erdgas**
Baujahr Gebäude	**1978**
Gültig bis	**31.07.2035**

SO KÖNNTE ES AUSSEHEN









Unverbindliche, digital erstellte Gestaltungsbeispiele. Sie zeigen mögliche Modernisierungen und entsprechen nicht dem aktuellen Zustand.

Mikrolage

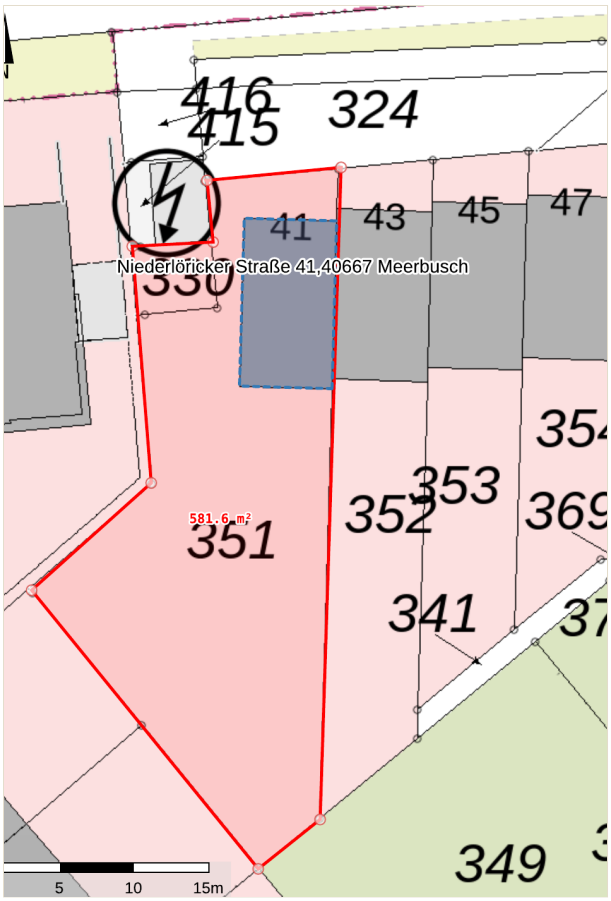
Das Haus liegt ruhig und grün in Niederlörick am Rand von Büderich, direkt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf und nahe am Rhein. Büderich ist mit rund 23.500 Einwohnern der größte Stadtteil von Meerbusch und gilt als einer der beliebtesten.

Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas sind im Ortskern Büderich gebündelt und schnell erreichbar. Cafés, Geschäfte und eine über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Gastronomie prägen den Ortskern. Rheinufer und Erholungsgebiet Lörick laden zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Makrolage

Meerbusch liegt im Rhein-Kreis Neuss und grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Autobahnen A44, A52 und A57 sind über das Kreuz Meerbusch in wenigen Minuten erreichbar. Der Flughafen Düsseldorf liegt rund 7 km entfernt, die Düsseldorfer Innenstadt ist mit Bus und Bahn über Düsseldorf-Seestern gut angebunden. Wie in der gesamten Region ist gelegentlich Fluglärm wahrnehmbar.

Stadtteil	**Büderich**
Nachbarstadt	**Düsseldorf**
Autobahnen	**A44 / A52 / A57**
Flughafen Düsseldorf	**ca. 7 km**



Flurkarte, Flurstück 351 mit Gartengrundstück (Quelle TIM-online NRW)



Hausansicht mit Garage

FAST IMMOBILIEN GmbH

BESICHTIGUNG

Lernen Sie das Haus und den Garten persönlich kennen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Dirk Stüttgen

FAST Immobilien GmbH · Gruttorfer Weg 6 · 40670 Meerbusch

Telefon 02159 8282884 · Mobil 0178 7174198

ds@fast-immo.de · www.fast-immobilien.de

Zufrieden mit uns? Wir freuen uns über Ihre Bewertung bei Google:
g.page/r/CXo_GH2mcAUBEBM/review

PROVISION

Die Immobilie wird provisionspflichtig für Käufer und Verkäufer angeboten. Im Verkaufsfall wird für jede Partei eine Provision von 2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis bei Abschluss des Kaufvertrages fällig.

Alle Angaben beruhen auf Angaben der Verkäuferin und den vorliegenden Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Visualisierungen sind unverbindliche Gestaltungsbeispiele.

Provisionsvereinbarung

Mit der Anforderung dieses Exposés oder der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit, insbesondere der Mitteilung der Objektadresse oder einer Besichtigung, kommt zwischen Ihnen und der FAST Immobilien GmbH ein Maklervertrag zustande. Im Falle eines Kaufvertragsabschlusses über die Immobilie Niederlöricker Str. 41, 40667 Meerbusch zahlen Sie eine Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Die Verkäuferseite zahlt eine Provision in gleicher Höhe.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der FAST Immobilien GmbH, Gruttorfer Weg 6, 40670 Meerbusch, Telefon 02159 8282884, E-Mail ds@fast-immo.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts
Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung

Ausdrücklicher Wunsch auf sofortige Tätigkeit

☐ Ich verlange ausdrücklich, dass die FAST Immobilien GmbH vor Ablauf der Widerrufsfrist mit ihrer Maklertätigkeit beginnt, insbesondere mir Objektdaten und Adresse mitteilt und Besichtigungen durchführt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch die FAST Immobilien GmbH mein Widerrufsrecht verliere.

☐ Ich habe die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular erhalten.

Ort, Datum	Name in Druckbuchstaben	Unterschrift
_____	_____	_____

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An FAST Immobilien GmbH, Gruttorfer Weg 6, 40670 Meerbusch
E-Mail ds@fast-immo.de · Fax 02159 8282885

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung
Maklervertrag zum Objekt Niederlöricker Str. 41, 40667 Meerbusch

_____
Bestellt am (*) / erhalten am (*)

_____
Name des/der Verbraucher(s)

_____
Anschrift des/der Verbraucher(s)

_____
Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

_____
Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Impressum

FAST Immobilien GmbH · Gruttorfer Weg 6 · 40670 Meerbusch
Telefon 02159 8282884 · Fax 02159 8282885 · E-Mail ds@fast-immo.de · www.fast-immobilien.de
Geschäftsführer Dirk Stüttgen · Sitz Meerbusch · Registergericht Amtsgericht Neuss, HRB 7080 · Steuernummer 122/5723/4010
Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt durch den Rhein-Kreis Neuss · Zuständige Aufsichtsbehörde Rhein-Kreis Neuss, Oberstraße 91, 41460 Neuss

Datenschutz

Ihre Angaben verwenden wir ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage und zur Durchführung des Maklervertrages (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO). Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur, soweit dies für die Vermittlung erforderlich ist, etwa an die Verkäuferseite oder das beurkundende Notariat. Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung sowie ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Angaben der Verkäuferin und den uns vorliegenden Unterlagen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Visualisierungen sind unverbindliche Gestaltungsbeispiele.