

Meerbusch

Ein Zuhause zum Ankommen - Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit grüner Oase

Objektnummer: 26013147



KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 598 m²

Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	26013147
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	740.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m ²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	166.64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.08.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause zum Ankommen – familienfreundliche Doppelhaushälfte mit grüner Oase

Hier erwartet Sie ein Haus, in dem Kinder Platz zum Großwerden finden, der Garten zum zweiten Wohnzimmer wird und gemütliche Abende am Kachelofen von 2021 ganz selbstverständlich dazugehören: Diese charmante Doppelhaushälfte verbindet ein behagliches Wohngefühl mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung und einem außergewöhnlich schönen Garten auf einem knapp 600 m² großen Grundstück.

Das ursprünglich im Jahr 1959 errichtete Haus wurde 1989 umfassend modernisiert und in den folgenden Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Heute stehen rund 130 m² Wohnfläche sowie ein zusätzlich wohnlich ausgebautes Dachgeschoss zur Verfügung – viel Raum für eine Familie und zugleich genügend Flexibilität für Homeoffice, Gäste oder individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Bereits das Erdgeschoss vermittelt eine angenehm offene und einladende Atmosphäre. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige und helle Wohnbereich mit seinem Kachelofen, der insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine besondere Wohnlichkeit sorgt. Ein großzügiger Wintergarten erweitert den Wohnraum in Richtung Garten und schafft einen wunderbaren Übergang zwischen Innen und Außen.

Von hier öffnet sich der Blick in die liebevoll angelegte grüne Oase hinter dem Haus. Direkt an den Wintergarten schließt die Gartenterrasse an – ein idealer Ort für das gemeinsame Frühstück am Wochenende, lange Sommerabende mit Freunden oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Der Garten selbst gehört zweifellos zu den besonderen Qualitäten dieser Immobilie. Die gepflegte Bepflanzung, eine Teichanlage und ein kleines Schwedenhaus schaffen eine fast verwunschene Atmosphäre und bieten gleichzeitig viel Raum für das Familienleben. Während die Kinder den Garten entdecken und bespielen können, finden die Erwachsenen zahlreiche Plätze zum Entspannen und Genießen.

Neben dem Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss die Küche, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein barrierefrei gestaltetes Badezimmer. Dadurch bietet diese Ebene zusätzliche Flexibilität – beispielsweise für Gäste, ein Arbeitszimmer oder auch für ein Familienmitglied, das dauerhaft möglichst ebenerdig wohnen möchte.

Das Obergeschoss ist ganz auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Eltern und Kinder. Ergänzt wird die Etage durch

eine zentrale Diele sowie ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Damit verfügt das Haus über genau die Raumstruktur, die sich im Familienalltag bewährt: gemeinsames Leben auf der einen und persönliche Rückzugsbereiche auf der anderen Seite.

Zusätzlichen Raum eröffnet das wohnlich ausgebauten Dachgeschoss. Das hier entstandene weitere Zimmer lässt sich ganz nach den persönlichen Vorstellungen nutzen – beispielsweise als Homeoffice, Spielzimmer, Gästezimmer oder Rückzugsort für ein älteres Kind.

Auch das Untergeschoss bietet wertvolle Nutzflächen. Neben zwei Kellerräumen und einer Waschküche befindet sich hier eine Infrarot-Sauna mit eigenem Duschbereich – ein angenehmer Rückzugsort und eine kleine Wellnessoase im eigenen Zuhause.

Das Haus wurde auch technisch und energetisch kontinuierlich weiterentwickelt. Im Jahr 2010 erhielt die Fassade eine nachträgliche Dämmung, 2011 wurde das Grundstück um eine neue Einzelgarage mit zusätzlichem Stauraum (7 m x 3,50 m x 2,40 m) ergänzt und 2018 eine moderne Brennwert-Therme eingebaut.

So präsentiert sich diese Doppelhaushälfte heute als ein Zuhause mit Charakter, das viele Voraussetzungen für entspanntes Familienleben erfüllt: großzügige Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer, flexible Zusatzflächen und vor allem ein Garten, wie man ihn nur selten findet.

Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Ausstattung und Details

Das wurde in den letzten Jahren fortlaufen modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand.

Eine Ausstattungsmerkmale sind u.a.:

- das modernisierte und barrierefreie Bad im Erdgeschoss
- der rund 18 m² große Wintergarten
- die neuwertige Einbauküche
- der Kachelofen (2021) und die große Bücherwand im Wohnbereich
- die Infrarot-Sauna mit Dusche im Untergeschoss
- der traumhafte Garten mit Husqvarna-Mähroboter und Hochbeet
- das Schwedenhaus im Garten sowie die Teichanlage
- eine Einzelgarage mit Stauraum (7,00 m x 3,50 m x 2,40 m) und Stellplatz vor dieser
- die nachträgliche Fassadendämmung 2010 und Brennwert-Therme von 2018
- Fenster im Erd- und Obergeschoss mit elektrischen Rollläden und Automatikfunktion
- der wohnlich ausgebaute Spitzboden

Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Alles zum Standort

Meerbusch-Büderich zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im direkten Umfeld von Düsseldorf und verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt. Der Stadtteil ist geprägt von gewachsenen Wohnquartieren sowie einer angenehm zurückhaltenden, gediegenen Atmosphäre und seine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants sowie Ärzte, Kindergärten und verschiedene Schulen befinden sich im Ort beziehungsweise in gut erreichbarer Nähe. Gleichzeitig bieten weitläufige Grünflächen, Felder sowie die Rheinauen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Die Nähe zu Düsseldorf gehört zu den besonderen Vorzügen des Standortes. Sowohl die Düsseldorfer Innenstadt als auch die linksrheinischen Stadtteile wie Oberkassel und Niederkassel sind schnell erreichbar. Gute Verkehrsverbindungen sowie die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglichen darüber hinaus eine komfortable Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens und der umliegenden Wirtschaftsstandorte wie Krefeld oder Neuss.

Damit vereint Büderich auf besondere Weise die Vorzüge eines gewachsenen, familienfreundlichen Wohnortes mit der Infrastruktur und dem kulturellen Angebot einer internationalen Großstadt – eine Lage, die sowohl bei Familien als auch bei anspruchsvollen Berufstätigen und langjährigen Meerbuschern gleichermaßen geschätzt wird.

Kindergärten:

KiKu Nepomuk, Am Flehkamp 12, 40667 Meerbusch

Kindergarten Gereonstraße, Gereonstraße 6, 40667 Meerbusch

Lummerland, Karl-Arnold-Straße 36B, 40667 Meerbusch

Ev. Kindertageseinrichtung Schatzkiste, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, 40667 Meerbusch

Ev. Kindergarten, Düsseldorfer Str. 35, 40667 Meerbusch

Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch

Grundschulen:

Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch

St. Mauritiuschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch

Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch

Weiterführende Schulen:

Maraté-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch

Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch

Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Weitere Informationen

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26013147 - 40667 Meerbusch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com