

Meerbusch - Strümp

# Stilvoll leben in Strümp – Moderne Doppelhaushälfte mit Doppelgarage

Objektnummer: 26013128

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 344 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

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

**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26013128               |
| Wohnfläche   | ca. 145 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1980                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 729.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  |
| Energieausweis gültig bis  | 06.05.2036             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 61.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Baujahr laut Energieausweis | 1980          |



**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Architektur, Wohnqualität und moderne Haustechnik auf besondere Weise miteinander verbindet.

Diese stilvolle Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre außergewöhnliche Split-Level-Bauweise, eine umfassende Modernisierung sowie einen hervorragenden Pflegezustand. Auf rund 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 344 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, lichtdurchfluteten Räumen und einer durchdachten Grundrissgestaltung – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird deutlich, dass hier viel Wert auf Qualität und Wohnkomfort gelegt wurde. Die versetzte Split-Level-Architektur schafft ein außergewöhnlich offenes Raumgefühl und verleiht dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit edlem Granitboden, stilvollen Fensterklappläden und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Blick in den liebevoll angelegten Garten – eine grüne Wohlfühloase mit hoher Privatsphäre.

Die hochwertige Einbauküche wurde im Jahr 2016 eingebaut und ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet. Eine neue Spülmaschine aus dem Jahr 2025 ergänzt die moderne Ausstattung. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für Familie und Gäste und ermöglicht ebenfalls den direkten Zugang in den Garten.

Die privaten Wohnbereiche überzeugen durch ihre Großzügigkeit und Flexibilität. Besonders hervorzuheben ist das beeindruckende Studio im Dachgeschoss mit offenem Balkenwerk, das eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Weitere Schlafzimmer verfügen über angenehme Raumgrößen, viel Tageslicht sowie hochwertige Einbauschränke. Eines der Zimmer bietet zudem Zugang zu einem Balkon.

Die beiden modern ausgestatteten Badezimmer sowie das Gäste-WC präsentieren sich zeitlos und hochwertig. Im Zuge der kontinuierlichen Modernisierungen wurde das Dachgeschossbad zusätzlich mit einem neuen Dachflächenfenster inklusive Regensorator ausgestattet.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem zukunftsorientierten Stand. 1 Strang der Trinkwasserleitung wurde vollständig 2023/2024 erneuert, es gibt 2 Stränge im Haus. Die Installation einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgt im Jahr 2026 und ergänzt die bereits vorhandene Fußbodenheizung zu einem nachhaltigen und energieeffizienten Heizsystem. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht den modernen energetischen Standard.

Der Außenbereich wurde mit ebenso viel Liebe zum Detail gestaltet wie das Haus selbst. Die großzügige Terrasse mit hochwertigen Bodenbelägen lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten. Der geschmackvoll angelegte Garten wird von einer hochwertigen Begrenzungsmauer eingefasst und verfügt über eine automatische Tröpfchenbewässerung sowie einen eigenen Brunnen mit Tauchpumpe – ideale Voraussetzungen für eine komfortable Gartenpflege. Ein überdachtes Mülltonnenhaus rundet die hochwertige Außenanlage harmonisch ab.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die ruhige Wohnlage in einer gepflegten Nachbarschaft sowie die kontinuierlichen Investitionen in Werterhalt und Modernisierung. Eine Immobilie, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Technik in besonderer Weise vereint und beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität bietet.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie.



**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## Ausstattung und Details

### Besondere Highlights / USPs

**Vollständig und fortlaufend modernisierte Immobilie**

**Split-Level-Architektur mit außergewöhnlichem Raumgefühl**

**ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 344 m<sup>2</sup> Grundstück**

**Energieeffizienzklasse B**

**Luft-Wasser-Wärmepumpe (Installation 2026)**

**Fußbodenheizung**

**1 Strang der Trinkwasserleitung wurde vollständig erneuert, es gibt 2 Stränge im Haus**

**2023/2024 vollständig erneuert**

**Großzügiges Studio mit offenem Balkenwerk**

**Hochwertige Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten**

**Neue Spülmaschine (2025)**

**Zwei moderne Badezimmer**

**Gäste-WC**

**Edler Granitboden**

**Fensterklappläden im Wohnzimmer**

**Großzügige Terrasse und Balkon**

**Elektrische Markise (2020)**

**Liebevoll angelegter Garten mit hoher Privatsphäre**

**Eigener Brunnen mit Tauchpumpe**

**Automatische Tröpfchenbewässerung**

**Hochwertige Begrenzungsmauer und geschmackvolle Gartenanlage**

**Überdachtes Mülltonnenhaus**

**Ruhige, gepflegte Wohnlage**

**Kontinuierlich modernisiert und hervorragend instand gehalten**

**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Meerbuscher Stadtteil Strümp – einer der gefragtesten Wohnadressen im Rhein-Kreis Neuss. Gepflegte Einfamilienhäuser, großzügige Grundstücke und viel Grün prägen das harmonische Wohnumfeld und schaffen eine angenehme Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität.

Strümp verbindet die Ruhe eines naturnahen Wohnortes mit den Vorzügen einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien schätzen insbesondere das sichere Wohnumfeld und die kurzen Wege.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A57 sowie die Bundesstraße B9 erreichen Sie Düsseldorf, Neuss, Krefeld und das gesamte Rheinland in kurzer Zeit. Die U-Bahn-Linie U76 sowie mehrere Busverbindungen gewährleisten zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 15 Fahrminuten erreichbar.

Der hohe Freizeitwert macht die Lage besonders attraktiv. Weitläufige Felder, idyllische Spazier- und Radwege sowie Golf-, Tennis- und Reitanlagen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bieten einen idealen Ausgleich zum Alltag.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf macht Meerbusch-Strümp seit Jahren zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Region – ein Wohnstandort, der Ruhe, Lebensqualität und Urbanität auf besondere Weise miteinander verbindet.



**Objektnummer: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## 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: 26013128 - 40670 Meerbusch - Strümp**

## **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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**