

Meerbusch

Charmanter Bungalow mit großem Potenzial in Familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25013222DP



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,9 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 601 m²

Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	25013222DP	Kaufpreis	670.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119,9 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1993	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Garage	Nutzfläche	ca. 85 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	192.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	02.01.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Licht, Wärme, Lebensqualität – Ihr neues Zuhause mit Kamin und traumhaftem Garten

Willkommen in einem Zuhause, das Geborgenheit, Stil und Lebensfreude vereint. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 601 m² und bietet mit rund 119 m² Wohnfläche den idealen Rahmen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Raum, Licht und eine harmonische Wohnatmosphäre legen.

Ankommen und wohlfühlen.

Bereits der gepflegte Vorgarten vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Im Inneren erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente: Großzügige, bodentiefe Fenster schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für gemeinsame Abende, lebendige Gespräche und entspannte Stunden. Der moderne Kaminofen setzt nicht nur einen stilvollen Akzent, sondern sorgt in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme und eine besonders gemütliche Stimmung.

Funktional durchdacht – komfortabel ausgestattet.

Die Küche präsentiert sich funktional und komfortabel zugleich. Eine solide Einbauküche sowie ein praktischer Abstellraum bieten optimale Voraussetzungen

für den Alltag. Pflegeleichte Fliesenböden in Küche, Wohn- und Essbereich unterstreichen den zeitgemäßen Charakter. Außenrollläden – teilweise elektrisch steuerbar – sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Gartenidylle mit durchdachtem Mehrwert.

Ein echtes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten. Von der überdachten Terrasse genießen Sie den Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Praktische Details machen den Außenbereich besonders attraktiv:

Wasser- und Stromanschlüsse

eigener Grundwasserbrunnen mit elektrischer Pumpe zur effizienten Bewässerung

Gewächshaus für Hobbygärtner

Hier verbinden sich Nachhaltigkeit, Funktionalität und Freizeitqualität auf ideale Weise.

Platz für Ideen und neue Lebensphasen

Das Untergeschoss bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Fläche – ob Home-Office, Hobbyraum, Fitnessbereich oder Gästezimmer. Eine voll ausgestattete Bar schafft zudem den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Freunden.

Zwei Garagen mit direktem Zugang zum Garten runden das komfortable Gesamtbild ab – praktisch im Alltag und besonders angenehm bei jeder Witterung.

Ein Zuhause mit Perspektive.

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, wertige Ausstattung und den besonderen Wohlgefühlcharakter.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Lebensqualität spürbar wird.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Ausstattung und Details

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Wohnkomfort auf hohem Niveau

Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Essbereich und in der Küche – gleichmäßige, angenehme Wärme ohne sichtbare Heizkörper

Kaminofen im Wohnzimmer – behagliche Atmosphäre und stilvoller Mittelpunkt des Hauses

Bodentiefe Fenster – maximale Lichtausbeute und ein offenes, freundliches Wohngefühl

Außenrollläden, teilweise elektrisch – Komfort, Sicherheit und optimaler Sonnensowie Sichtschutz

Durchdachte Funktionalität

Sehr guter, familienfreundlicher Grundriss – klare Raumstruktur mit optimaler Flächennutzung

Einbauküche inklusive – sofort nutzbar und praktisch ausgestattet

Separater Abstellraum – zusätzlicher Stauraum direkt im Alltag integriert

Untergeschoss zu Wohnzwecken nutzbar – ideal für Home-Office, Hobby, Gäste oder Jugendbereich

Garten & Außenbereich mit echtem Mehrwert

Überdachte Terrasse – wettergeschützter Platz für entspannte Stunden im Freien

Einladender, gepflegter Vorgarten – repräsentativer erster Eindruck

Harmonischer Gesamteindruck der Immobilie – stimmiges Erscheinungsbild innen wie außen

Wasser- und Stromanschlüsse im Garten – praktische Nutzungsmöglichkeiten für Pflege und Freizeit

Eigener Grundwasserbrunnen mit elektrischer Pumpe – kosteneffiziente und nachhaltige Bewässerung

Zwei Garagen mit direktem Gartenzugang – komfortabel und alltagstauglich

Sehr gepflegte Immobilie – kontinuierlich instand gehalten und ohne unmittelbaren
Modernisierungstau

Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Alles zum Standort

Der Meerbuscher Ortsteil Strümp zählt zu den bevorzugten, ländlich gelegenen Ortschaften im nahen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich dabei in erster Wohnlage innerhalb dieser Ortschaft.

Kindergärten, die Martinus-Grundschule sowie das Meerbusch-Gymnasium, etliche Sportstätten, die örtliche Musikschule und der Strümper Tennisclub, befinden sich in geringer Entfernung. Mit dem Rad lassen sich weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie der Edeka-Markt Müller, der Fruchthandel Apfelparadies, Ärzte, Apotheken und Gastronomien in nur wenigen Minuten anfahren. Etliche Golfplätze und Reitställe befinden sich im nahen Umland.

Das Wohnviertel liegt verkehrsgünstig zur A 44, und somit ist eine Anbindung an den Flughafen Düsseldorf innerhalb von 10 Minuten gegeben. Die Nachbarstädte Krefeld, Neuss, Mönchengladbach sind in 10 – 25 Fahrminuten erreichbar.

Meerbusch, die `Stadt im Grünen´ vor den Toren Düsseldorfs stellt einen schätzenswerten Lebensraum für Familien dar.

Objektnummer: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Sonstige Angaben

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: 25013222DP - 40670 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