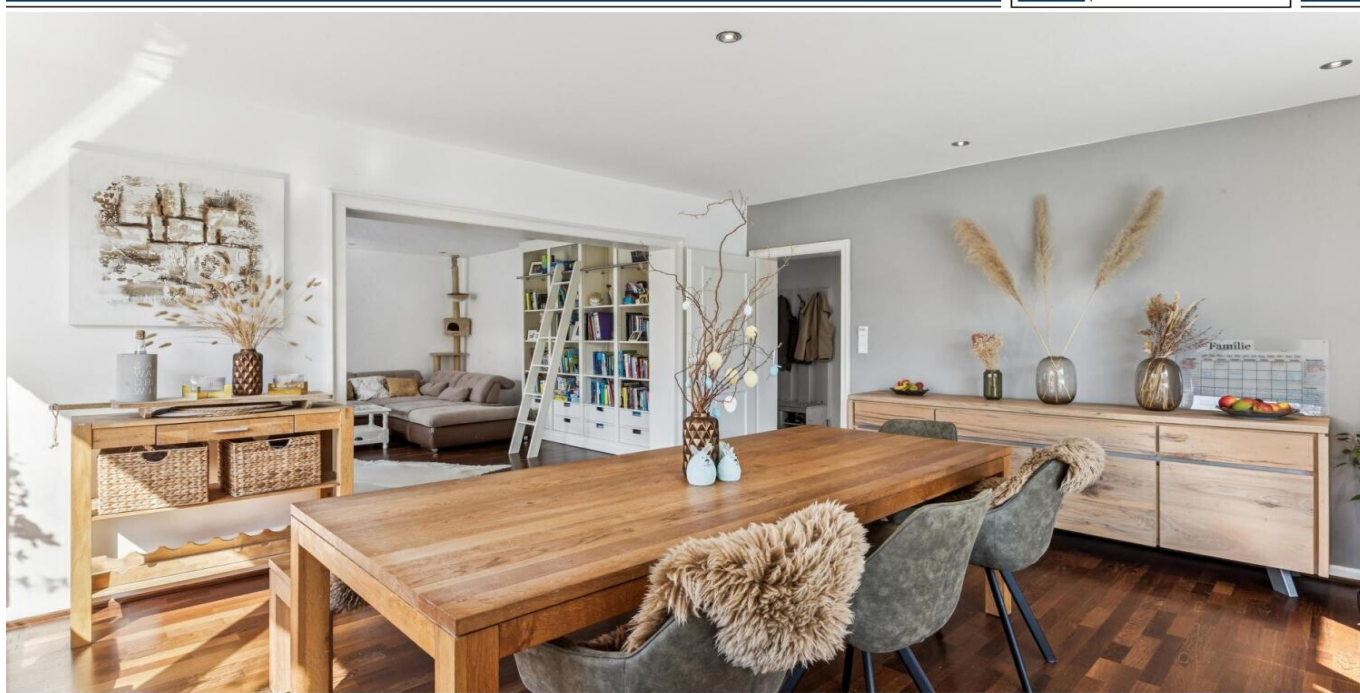


Meerbusch

Ein Zuhause für die ganze Familie – Wohnen in Meerbusch

Objektnummer: 26013063MN



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

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

Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	26013063MN
Wohnfläche	ca. 122 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1962

Mietpreis	1.850 EUR
Nebenkosten	310 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	203.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Diese Erdgeschosswohnung fühlt sich vom ersten Moment an wie ein Zuhause an – ruhig, großzügig und mit einer Atmosphäre, die Raum für das eigene Leben lässt. Auf rund 122 m² entfaltet sich ein Grundriss, der Klarheit und Offenheit miteinander verbindet. Das Gebäude aus dem Jahr 1962 präsentiert sich gepflegt und wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich weiterentwickelt.

Aktuell verfügt die Wohnung über zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon lässt sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder zusätzliches Gästezimmer nutzen und bietet damit flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung: offen gedacht, lichtdurchflutet und mit einer angenehmen Selbstverständlichkeit klar gegliedert. Hier entsteht ein Wohngefühl, das gleichermaßen großzügig wie wohnlich wirkt.

Die Küche ist als separater Raum angelegt – funktional, großzügig und mit direktem Bezug zum Wohnbereich. Große Fensterflächen holen viel Tageslicht in die Räume und schaffen fließende Übergänge nach außen. Der Blick ins Grüne begleitet den Alltag dabei auf eine angenehm ruhige Weise.

Materialität und Details greifen harmonisch ineinander: Hochwertige Parkettböden schaffen Wärme und Kontinuität, während die teilweise vorhandene Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort sorgt. Maßgefertigte Schreiner-Einbauten fügen sich selbstverständlich in die Architektur ein und bieten durchdachte Stauraumlösungen mit hoher Alltagstauglichkeit.

Das modern gestaltete Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – funktional, klar und ideal auf den täglichen Gebrauch abgestimmt. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsbereich schafft praktische Ablage- und Nutzflächen im Hintergrund.

Die Außenflächen erweitern den Wohnraum auf natürliche Weise. Mehrere Balkone und Zugänge ins Freie schaffen unterschiedliche Orte für Sonne, Ruhe oder gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Der gemeinschaftliche Garten, eingebettet in eine parkähnliche Anlage, verleiht der Wohnung eine besondere Qualität und schafft ein außergewöhnlich grünes Wohnumfeld.

Ein zusätzlicher Studio-Bereich mit Dusche und WC im Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten auf besonders flexible Weise: Ob als Homeoffice, Fitness- oder Hobbyraum, kreativer Rückzugsort oder separater Gästebereich – hier entsteht zusätzlicher

Raum, der sich dem eigenen Alltag anpasst. Die klare Trennung vom eigentlichen Wohnbereich sorgt dabei für Ruhe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zugleich.

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft und gewachsener Struktur.

Ein Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, Ruhe und ein besonderes Wohnumfeld schätzen.

Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Ausstattung und Details

- **Hochwertige Parkettböden**
- **Teilweise Fußbodenheizung**
- **Maßgefertigte Schreiner-Einbauten (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Stauraum)**
- **Einbauküche vorhanden**
- **Badezimmer + Gäste-WC**
- **Große Fensterflächen sorgen für helle Räume**
- **Drei Balkone**
- **Separater Waschmaschinen- & Hauswirtschaftsbereich**
- **50m² zusätzlicher Studio-Bereich mit Dusche und WC im Keller**
- **Gartenmitnutzung (parkähnliche Anlage)**
- **Gepflegte Eigentümergemeinschaft**
- **Stellplatz in der Tiefgarage optional anmietbar**

Objektnummer: 26013063MN - 40667 Meerbusch

Alles zum Standort

Meerbusch zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Umfeld von Düsseldorf – eine gewachsene, ruhige Struktur, kombiniert mit hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Anbindung an die Landeshauptstadt. Die Nähe zu Düsseldorf ermöglicht kurze Wege in die Stadt, während das direkte Umfeld bewusst entschleunigt wirkt.

Geprägt von großzügigen Grünflächen, aufgelockerter Bebauung und einer angenehmen Nachbarschaft, entsteht hier ein Wohngefühl, das Ruhe und Privatsphäre in den Mittelpunkt stellt. Gleichzeitig bleibt die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Für Familien bietet die Lage ein besonders stimmiges Umfeld. Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger oder kurzer Distanz – darunter auch das Montessori Kinderhaus in unmittelbarer Nähe. Die Wege sind überschaubar, der Alltag lässt sich unkompliziert organisieren.

Freizeit und Erholung beginnen direkt vor der Haustür. Grünanlagen, Spielplätze und Sportmöglichkeiten sind schnell erreichbar und prägen das Wohnumfeld ebenso wie die ruhige, fast parkähnliche Atmosphäre. Ergänzt wird dies durch ein gewachsenes soziales Umfeld und eine Nachbarschaft, die auf Dauer angelegt ist.

Die Anbindung ist dabei ebenso selbstverständlich: Busverbindungen befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung, die Straßenbahn (U76) Haltestelle „Landsknecht“ ist gut erreichbar und verbindet den Standort zuverlässig mit Düsseldorf und der Region.

Ein Wohnort, der bewusst zwischen Stadt und Rückzug vermittelt – ruhig, etabliert und mit einer Qualität, die man nicht inszenieren muss, sondern jeden Tag spürt.

Objektnummer: 26013063MN - 40667 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: 26013063MN - 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