

Meerbusch

# 122 m<sup>2</sup> Wohnraum - 50 m<sup>2</sup> zusätzliche Möglichkeiten

Objektnummer: 26013063N



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch**

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

**Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26013063N</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

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

Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013063N - 40667 Meerbusch**

## Ein erster Eindruck

Diese Erdgeschosswohnung verbindet Großzügigkeit mit einer seltenen Ruhe. Auf rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Wohnung erinnert. Die Räume sind klar gegliedert, die Wege kurz und die Übergänge zwischen Innen und Außen selbstverständlich.

Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick in die grüne Umgebung. Die Raumwirkung bleibt dabei offen und weit, ohne an Struktur zu verlieren.

Aktuell verfügt die Wohnung über zwei großzügige Schlafzimmer. Das heutige Kinderzimmer entstand aus zwei Räumen und kann bei Bedarf wieder in zwei separate Zimmer aufgeteilt werden. Dadurch lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und Anforderungen anpassen.

Die Küche ist derzeit als eigenständiger Raum angelegt. Wer ein offeneres Wohnkonzept bevorzugt, findet im Grundriss die Möglichkeit, Küche und Wohnbereich miteinander zu verbinden und so einen zentralen Treffpunkt für Alltag und Gäste zu schaffen.

Die Ausstattung folgt einem zeitlosen Anspruch. Hochwertige Parkettböden, teilweise Fußbodenheizung und zahlreiche maßgefertigte Einbauten schaffen ein stimmiges Gesamtbild. Besonders die individuell gefertigten Schrank- und Stauraumlösungen fügen sich harmonisch in die Architektur ein und nutzen die vorhandenen Flächen effizient aus.

Das modern gestaltete Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Ergänzend steht ein praktischer Hauswirtschaftsbereich zur Verfügung, der zusätzliche Ordnung im Alltag ermöglicht.

Besonders angenehm ist die Verbindung zum Außenraum. Mehrere Balkone und Zugänge ins Freie schaffen unterschiedliche Aufenthaltsorte über den Tag hinweg – von der Morgensonne bis zum ruhigen Abend im Grünen. Die gepflegte, parkähnliche Gartenanlage verleiht dem Ensemble eine besondere Atmosphäre und sorgt für einen unerwartet hohen Freizeitwert.

Eine Besonderheit der Wohnung befindet sich im Untergeschoss: Ein ausgebauter Studio-Bereich mit eigenem Duschbad und WC erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Ob Homeoffice, Atelier, Fitnessraum, Musikzimmer, Hobbybereich oder Gästebereich – die räumliche Trennung vom eigentlichen Wohnbereich eröffnet Freiräume, die in klassischen

**Eigentumswohnungen nur selten zu finden sind.**

**Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Eigentümergemeinschaft in gewachsener Umgebung.  
Eine Immobilie für Menschen, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine ruhige  
Wohnatmosphäre legen – ohne dabei auf die Nähe zu Düsseldorf verzichten zu wollen.**

**Objektnummer: 26013063N - 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**
- **50m<sup>2</sup> zusätzlicher Studio-Bereich mit Dusche und WC im Keller**
- **Gartenmitnutzung (parkähnliche Anlage)**
- **Gepflegte Eigentümergemeinschaft**
- **Stellplatz in der Tiefgarage optional anmietbar**

**Objektnummer: 26013063N - 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: 26013063N - 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: 26013063N - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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