

Meerbusch

Charmanter Bungalow mit großem Potenzial in Familienfreundlicher Lage

Property ID: 25013222DP



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,9 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 601 m²

Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

At a glance

Property ID	25013222DP	Purchase Price	670.000 EUR
Living Space	ca. 119,9 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1993	Usable Space	ca. 85 m ²
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	192.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.01.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

The property



Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

A first impression

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.

Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Details of amenities

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

Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

All about the location

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.

Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Other information

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.

Property ID: 25013222DP - 40670 Meerbusch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com