

Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Charmantes Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25052053



PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 453 m²

Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

At a glance

Property ID	25052053
Living Space	ca. 100 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	389.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 59 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	306.61 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property



Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

The property

VP VON POLL

z. Hd.: Özgür Savat
Mobil: +49 160 - 21 05 993 * E-Mail: oezguer.savat@von-poll.com

Shop Krefeld
Markstraße 8 * 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0 * Fax: +49 2151 - 93 188 11

Der Käufer
Herr Taha Ahmadi
Bocholderstr. 268 45356 Essen
erklärt im Hinblick auf das Objekt Josef-Werres-Straße 54, 40668 Meerbusch
das Folgende:

- 1) Ich bin bereit, das o. g. Objekt zu einem Kaufpreis in Höhe von **EUR 372.500,-** zu erwerben.
- 2) Ich bitte die von Poll Immobilien GmbH, das Notariat **Dr. Goetze & Dr. Rezor** in meinem Namen und auf meine Kosten mit der Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs zu beauftragen. Die von Poll Immobilien GmbH hat mich darauf hingewiesen, dass hierdurch bereits Entwurfsgebühren des Notars entstehen, unabhängig davon, ob es zur Beurkundung des Kaufvertrages kommt.
- 3) Ein Notartermin soll vereinbart werden für **Di., 29.07.2025 (Datum) 14:15 Uhr (Uhrzeit)**
- 4) Ich versichere, dass die Finanzierung des Kaufpreises vollständig gesichert ist.
- 5) Ich habe Kenntnis darüber, dass das o.g. Objekt in verschiedenen Medien beworben / vermarktet wird und dass sich diese Publikationen - auch nach Abschluss des Kaufvertrages - solange weiterhin im Umlauf befinden können, bis sie durch eine aktuellere Ausgabe ersetzt werden.
- 6) Ich bestätige nochmals, im Falle des Erwerbs der o.g. Immobilie, eine Maklerprovision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

Essen 45356, 22.07.2025
Ort, Datum, Unterschrift: Taha Ahmadi

Der Verkäufer
Bernd Vierhuf, Andreas Vierhuf, Rembrandtstraße 1, 40237 Düsseldorf
erklären im Hinblick auf das Objekt Josef-Werres-Straße 54, 40668 Meerbusch
das Folgende:

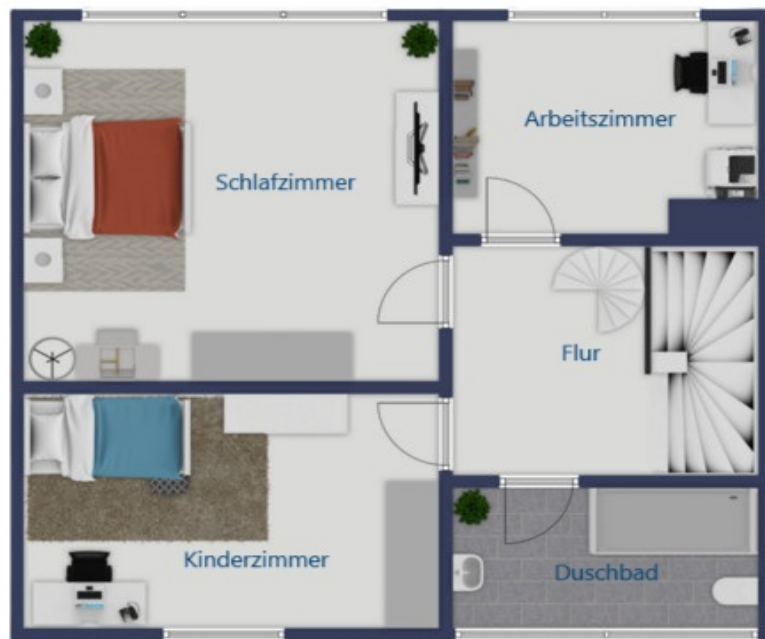
- 1) Wir sind bereit, das o. g. Objekt zu veräußern.
- 2) Wir sind mit einem Kaufpreis in Höhe von **EUR 372.500,-** einverstanden.
- 3) Ich bestätige nochmals, im Falle der Veräußerung der o.g. Immobilie, eine Maklerprovision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

Essen 45356, 22.07.2025
Ort, Datum, Unterschrift: Bernd Vierhuf, Andreas Vierhuf

Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reiheneckhaus, das 1971 errichtet und mit komfortabler Ausstattungsqualität versehen wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für gemütliches Wohnen. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 453 m² und vermittelt ein einladendes Ambiente. Die Grundstücksfläche von ca. 453m² setzt sich zusammen aus ca. 403 m² Hof- und Gebäudefläche, ca. 36 m² Flächenanteil für die Zuwegung und ca. 14m² Garagenfläche.

Dem Eigentümer und dem Bauordnungsamt Meerbusch liegen keine Unterlagen zum Baujahr und zur Baurechtmäßigkeit vor, deshalb kann für das Baujahr und für die Baurechtmäßigkeit keine Gewährleistung übernommen werden.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, viel Tageslicht und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf allen Ebenen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur, der in ein helles Gäste-WC sowie in eine separate Küche mit Zugang zur Terrasse führt – ideal für gemütliche Kochabende mit anschließendem Essen im Freien. Der großzügige Wohn- und Essbereich begeistert mit einer großen Fensterfront, die viel Licht spendet und direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten ermöglicht. Ein Ort zum Entspannen und Genießen! Für angenehme Wärme sorgt eine elektrische Nachtspeicherheizung, die eine gleichmäßige Temperierung über den Tag gewährleistet.

Über eine offen gestaltete Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit neuer Glasduschkabine.

Besonders hervorzuheben ist ein Zimmer zur sonnigen Südseite – lichtdurchflutet und mit angenehmer Atmosphäre. Alle Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Den Spitzboden erreichen Sie über eine Wendeltreppe. Hier befindet sich ein nachträglich wohnraumähnlich ausgebauter Bereich, der liebevoll vom Eigentümer gestaltet wurde. Aufgrund der geringen Deckenhöhe von ca. 1,80m ist dieser Raum nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig, bietet aber dennoch Potenzial – z.B. als Spiel- oder Lesecke oder kreative Rückzugsoase. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein zusätzliches WC mit Waschbecken.

Im Keller stehen Ihnen ein Hauswirtschafts-, Vorrats- und Abstellraum, ein Duschbad, Hobbyraum sowie ein direkter Zugang zum Garten zur Verfügung. Eine Garage in unmittelbarer Nähe rundet das Angebot ab.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der

Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Ossum-Bösinghoven der Stadt Meerbusch, Nordrhein-Westfalen, und zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage aus. Als Anliegerstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und Asphaltbelag bietet sie eine angenehme Wohnumgebung. ?

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der städtische Kindergarten "Am Nussbaum" liegt ist nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt und bietet Betreuungsmöglichkeiten für Kinder. Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe einen Spielplatz, der mit Rutsche, Schaukel, Sandfläche, Wippe, Seilbahn, Seilkletterpyramide und Balancier-Elementen ausgestattet ist und sich für Kinder verschiedenen Alters eignet. ?

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr günstig. Meerbusch verfügt über direkte Anbindungen an die Autobahnen A44, A52 und A57, die schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Krefeld, Neuss sowie ins Ruhrgebiet und nach Köln ermöglichen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A57 bei Bovert, die über die Meerbuscher Straße schnell erreichbar ist. ?

Für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs bietet die Rheinbahn mit den Stadtbahnlinien U76 und U70 direkte Verbindungen von Meerbusch nach Düsseldorf und Krefeld. Die nächstgelegene Haltestelle ist "Haus Meer", die als wichtiger Verknüpfungspunkt zwischen Stadtbahn und Buslinien dient. Zusätzlich verkehren verschiedene Buslinien, wie die Linien 839 und 828, die regelmäßige Verbindungen zu wichtigen Knotenpunkten und in die umliegenden Städte bieten. ?

Der Bahnhof Meerbusch-Osterath bietet zudem direkte Zugverbindungen nach Krefeld, Neuss und Düsseldorf und ist somit eine weitere Option für Pendler. Für Flugreisende ist der Flughafen Düsseldorf in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. ?

Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur und vielfältigen Verkehrsanbindungen, die sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch von Pendlern gerecht wird.

Property ID: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 306.61 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com