

Meerbusch

# Sehr gut geschnittener Bungalow mit herrlichem Garten in Meerbusch Strümp

CODE DU BIEN: 25013222



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 601 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013222
Surface habitable	ca. 119,9 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 85 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.01.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	192.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1993



CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Une première impression

Lichtdurchflutetes Zuhause mit Kamin und Gartenidylle – ideal für Familien

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 601 m<sup>2</sup> und vereint Wohnkomfort, Funktionalität und eine liebevolle Gestaltung zu einem stimmigen Gesamtbild. Mit einer Wohnfläche von rund 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer, bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder auch anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf Raum, Licht und Behaglichkeit legen.

Bereits der gepflegte Vorgarten heißt Sie herzlich willkommen und vermittelt einen ersten Eindruck der harmonischen Atmosphäre, die sich im Inneren fortsetzt. Großzügige, bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl.

Das Wohnzimmer bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Essbereich den Mittelpunkt des Hauses – ein Ort zum Wohlfühlen und Zusammensein. Der moderne Kaminofen sorgt in der kälteren Jahreszeit für gemütliche Stunden und angenehme Wärme.

Die Küche überzeugt durch ihre funktionale und zugleich komfortable Ausstattung. Eine solide Einbauküche, kombiniert mit einem praktischen Abstellraum, erfüllt alle Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. In den Hauptbereichen – Küche, Wohnzimmer und Esszimmer – ist ein pflegeleichter Fliesenboden verlegt. Außenrollläden, teilweise elektrisch steuerbar, bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zum Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt. Der liebevoll angelegte Garten begeistert durch seine gepflegte Gestaltung und funktionalen Details: Wasser- und Stromanschlüsse erleichtern die Gartenpflege, während ein eigener Grundwasserbrunnen mit elektrischer Pumpe eine effiziente und umweltschonende Bewässerung ermöglicht – ein echtes Plus für Hobbygärtner und Naturliebhaber. Auch ein Gewächshaus steht zur Verfügung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen mit direktem Zugang zum Garten zur Verfügung – praktisch und komfortabel, insbesondere an Regentagen.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche und lässt sich flexibel gestalten, etwa als Home-Office, Hobbyraum oder Gästebereich. Damit eröffnet das Haus vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen. Eine voll ausgestattete Bar bietet hier Möglichkeiten für gesellige Abende.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Dieses Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, seine wertige Ausstattung und den einladenden Gartenbereich – eine Immobilie, die Geborgenheit, Stil und Funktionalität auf besondere Weise verbindet.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und erleben Sie das Haus bei einer persönlichen Besichtigung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Détails des commodités

Wohnzimmer, Essbereich, Küche mit Fußbodenheizung ausgestattet  
Einbauküche und Abstellraum  
bodentiefe Fenster  
Aussenrolläden, teilweise elektrisch  
Kaminofen im Wohnzimmer  
überdachte Terrasse  
2 Garagen mit Zugang zum Garten  
Wasser-und Strom im Garten  
Grundwasserbrunnen mit elektrischer Pumpe  
einladender Vorgarten  
harmonischer Anblick der Immobilie  
sehr guter Grundriss  
Untergeschoss zu Wohnzwecken nutzbar  
sehr gepflegte Immobilie

**CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Tout sur l'emplacement

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 Gastronomen 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.



**CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**CODE DU BIEN: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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