

**Meerbusch**

# Ein Zuhause für die ganze Familie – Wohnen in Meerbusch

**CODE DU BIEN: 26013063**



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

**PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 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: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013063	Prix d'achat	525.000 EUR
Surface habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1962	Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	203.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Grundriss, der Klarheit und Offenheit 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 bei Bedarf in zwei separate Kinderzimmer unterteilen – eine flexible Lösung, die sich dem Leben anpasst. Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung: offen gedacht, lichtdurchflutet und mit einer angenehmen Selbstverständlichkeit klar gegliedert.

Die Küche ist derzeit ein eigener Raum – klassisch, funktional, klar getrennt. Gleichzeitig eröffnet der Grundriss die Möglichkeit, diesen Bereich zu öffnen und eine moderne, offene Wohnküche zu schaffen. Ein Eingriff, der den Raum neu definiert und das Wohnen noch stärker miteinander verbindet.

Materialität und Details greifen ruhig ineinander: Hochwertige Parkettböden schaffen Wärme und Kontinuität, während die teilweise vorhandene Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Maßgefertigte Schreiner-Einbauten fügen sich selbstverständlich in die Architektur ein und bieten durchdachte Stauraumlösungen ohne visuelle Unruhe.

Große Fensterflächen holen das Tageslicht tief in die Räume und schaffen fließende Übergänge nach außen. Der Blick ins Grüne begleitet den Alltag – leise, aber spürbar.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – funktional, klar und auf den Alltag ausgerichtet. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsbereich schafft Ordnung und Struktur im Hintergrund.

Die Außenflächen sind eine natürliche Erweiterung des Wohnraums. Mehrere Balkone und Zugänge ins Freie schaffen unterschiedliche Orte für Sonne, Ruhe oder Begegnung. Der gemeinschaftliche Garten, eingebettet in eine parkähnliche Anlage, verleiht dem Zuhause eine besondere Qualität – fast wie ein privater Rückzugsort im Grünen.

Ein zusätzlicher Studio-Bereich mit Dusche und WC im Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten auf eine besonders flexible Weise: Ob als Homeoffice, kreativer Rückzugsort oder separater Gästebereich – hier entsteht Raum, der sich dem eigenen Leben anpasst. Gleichzeitig eignet sich dieser Bereich ideal als Fitness- oder Hobbyraum und bietet damit eine Qualität, die im Alltag spürbar Mehrwert schafft. Die klare Trennung vom eigentlichen Wohnbereich sorgt dabei für Ruhe, Struktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Eigentümergemeinschaft mit gewachsener Struktur und einem ruhigen, angenehmen Miteinander.

Ein Ort für Menschen, die Raum nicht nur in Quadratmetern denken, sondern in Möglichkeiten.

**CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Plus d'informations

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: 26013063 - 40667 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)