

Meerbusch

# Charmanter Bungalow mit großem Potenzial in Familienfreundlicher Lage

**CODE DU BIEN: 25013222DP**



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

**PRIX D'ACHAT: 670.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 601 m<sup>2</sup>**

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013222DP	Prix d'achat	670.000 EUR
Surface habitable	ca. 119,9 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 85 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1993		
Place de stationnement	2 x Garage		

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	192.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.01.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 Meerbusch

## La propriété



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

## La propriété



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

## Une première 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 m<sup>2</sup> und bietet mit rund 119 m<sup>2</sup> 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.

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

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25013222DP - 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 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.

**CODE DU BIEN: 25013222DP - 40670 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: 25013222DP - 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)