

Meerbusch

# Lichtdurchflutetes Stadthaus in begehrter Wohngegend

????????? ??????????: 25013149



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

???? ??????????: 4.900 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 378 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ??? ??????

|                      |                        |                 |                          |
|----------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|
| ???????? ?????????   | 25013149               | ???? ?????????  | 4.900 EUR                |
| ???????????          | ca. 280 m²             | ???????????     | 350 EUR                  |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????   | ?????????       |                          |
| ?????????            | 7                      | ?????           | ?????????????            |
| ????????????? ???    | 3                      | ?????????       | ?????????????????        |
| ???????????          |                        | ?????????       | ?????????                |
| ???????????          | 3                      | ??????????????? |                          |
| ????? ?????????????? | 2021                   | ?????????       | ?????????, WC            |
| ????? ?????????????? | 1 x ??????????????     |                 | ???????????????, ??????, |
|                      | ?????? ??????????????, |                 | ??????,                  |
|                      | 1 x ????????           |                 | ???????????????????      |
|                      |                        |                 | ?????????, ??????????    |

???????? ?????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?????????? ?????

|                                         |                        |                                                         |               |
|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------|
| ?????????<br>?????????                  | ?????????<br>????????? | ?????????????<br>?????????                              | VERBRAUCH     |
| ???? ?????                              | ELECTRICITY            | ?????<br>?????????<br>?????????                         | 39.92 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 25.08.2035             | ?????????<br>?????????????<br>?????????                 | A             |
| ???? ?????                              | ?????????              | ???? ????<br>?????? ?? ??<br>?????????<br>????????????? | 2021          |

??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ?????????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ???????



??????? ?????????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ?????????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



???????? ?????????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ?????????



??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 überzeugt durch moderne Architektur und eine exzellente Ausstattung. Auf einem rund 378 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus eine Wohnfläche von etwa 280 m<sup>2</sup> – ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Komfort, Design und Funktionalität schätzen.

Schon der Eingangsbereich beeindruckt mit einem großzügigen Entree und einem maßgefertigten Garderobenschrank, der stilvoll Ordnung schafft. Im Erdgeschoss erwarten Sie neben einem eleganten Gäste-WC mit Dusche eine voll ausgestattete Grillküche, ein Fitnessraum sowie eine große Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten inklusive Gartenhaus.

Im ersten Obergeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich und eine große Küche. Diese Etage bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine helle und einladende Atmosphäre und eröffnen den Blick auf das zum Haus gehörende Grundstück.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich das Eltern- und das Kinderschlafzimmer sowie ein großes Ankleidezimmer, das bei Bedarf auch als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Außerdem befinden sich in dieser Etage zwei große Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei helle Arbeits-/Schlafzimmer sowie eine sonnige Dachterrasse zur Verfügung – ideal für produktives Arbeiten im Homeoffice.

Die Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Hochwertige Bodenbeläge und eine durchdachte Raumaufteilung machen das Wohnen hier angenehm und komfortabel.

Ein weiteres Plus dieses Objekts ist die Lage. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag deutlich erleichtert.

Durch das Baujahr 2021 ist alles auf dem neuesten Stand – von der Haustechnik bis zur Energieeffizienz. Das Gebäude erfüllt sämtliche Anforderungen an modernes, komfortables Wohnen und verbindet Funktionalität mit hochwertiger Bauweise.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Garagenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ???????: 25013149 - 40670 Meerbusch

??????????????? ??? ?????????

- hochwertige Ausstattung
- Insektenschutz an allen Fenstern
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Zwei Wallboxen
- Entkalkungsanlage für das gesamte Haus
- Automatische Bewässerungsanlage im Garten
- Smart-Home-System
- Rasenmäher-Roboter
- Garage mit direktem Zugang zum Haus

??????? ?????????: 25013149 - 40670 Meerbusch

??? ??? ??? ???????????

Meerbusch – Osterath, liegt im westlichen Bereich von Meerbusch und grenzt an die Städte: Düsseldorf und Neuss. Osterath liegt zudem am linken Niederrhein und grenzt im Nordwesten an die Stadt Krefeld und ist der zweitgrößte Ortsteil von Meerbusch. Im Norden von Osterath, gibt es insgesamt vier ehemalige Baggerseen, die sowohl zum Angeln und zur Erholung genutzt werden als auch als Brut- und Nahrungshabitat für Eisvögel und Uferschwalbe dienen. Meerbusch- Osterath hat eine günstige Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel wie die Deutsche Bahn AG und der Rheinbahn, sowie die Autobahnanschlüsse der A 52, A57, A44, bieten eine optimale Verkehrsanbindung.

Kindergärten:

Flawitüt Spielstube, Meerbuscher Str. 5, 40670 Meerbusch

Kath. Kindergarten St. Nikolaus, Fröbelstraße 1, 40670 Meerbusch

Ev. Kindertagesstätte „Krähennest“, Rudolf-Lensing-Ring 84, 40670 Meerbusch

Städt. Kindergarten, Uerdinger Gerichtsweg 2, 40670 Meerbusch

Grundschule:

Eichendorff- Schule Osterrath, Görresstraße 2, 40670 Meerbusch

Nikolaus Schule - Grundschule Wienenweg, Wienenweg 38, 40670 Meerbusch

Weiterführende Schulen:

Städtische Realschule, Görresstraße 6, 40670 Meerbusch

Städtisches Meerbusch Gymnasium, Mönkesweg 58, 40670 Meerbusch

Verkehrsanbindung:

Regionalbahnen: RE 7, RE 10, Stadtbahnlinien: U 74, U 76, U70, Buslinie: SB 52,

Autobahn/ Bundesstraße: A44, A52, A57, B57, B9

Supermärkte:

REWE, Bommershöfer Weg 2-8, 40670 Meerbusch, EDEKA, Gottlieb-Daimler-Straße 2,

40670 Meerbusch, ALDI SÜD, Gottlieb-Daimler-Straße 1, 40670 Meerbusch

Restaurant:

Gasthof Im Pferdestall, Krefelder Str. 79, 40670 Meerbusch

Restaurant Mikado, Meerbuscher Str. 223, 40670 Meerbusch

La Terraza, Kranenburger Str. 16, 40670 Meerbusch

Krankenhaus:

St. Mauritius Therapieklinik, Strümper Str. 111, 40670 Meerbusch

St. Elisabeth Hospital, Hauptstraße 74-76, 40668 Meerbusch

Näherholung:

Latumer See, Tauchsee Bösinghoven

??????? ?????????: 25013149 - 40670 Meerbusch

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ?????????: 25013149 - 40670 Meerbusch

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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