

Meerbusch

Familienfreude auf großzügigem Gartenparadies mit Raum für alle

????????? ??????????: 25013191

www.von-poll.com???? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 139,56 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 431 m²

??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

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

???????? ?????????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ??? ??????

???????? ?????????	25013191	???? ?????	698.000 EUR
????????	ca. 139,56 m ²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	31.03.2026		MwSt.) des
????????	5		beurkundeten
????????????? ???	4	????????	Kaufpreises
????????		????????	???????
????????	3	????????????????????	ca. 71 m ²
????? ?????????????	2002	??????	??????
????? ?????????????	1 x ?????????????		???????, WC
	????? ?????????????,		????????????,
	1 x ???????		??????, ?????,
			?????,
			????????????????
			????????

??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	107.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.10.2035	?????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	?????????? ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2002

??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ?????????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

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

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002, die auf einem ca. 431 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend gelegen ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die architektonisch ansprechende Raumaufteilung verteilt sich auf insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer. Vier Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder oder ausreichend Raum für Homeoffice und Gäste. Besonders hervorzuheben ist der barrierefreie Eingang ohne Stufen, der sowohl Komfort als auch Zugänglichkeit gewährleistet und das Haus für jede Lebenssituation geeignet macht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet viel Platz für das tägliche Familienleben. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und ermöglichen den Blick in den Garten. Die geschickte Anordnung der Räume schafft Kommunikationsmöglichkeiten, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Für die Zubereitung von Speisen steht eine großzügige Küche zur Verfügung, die direkt an den Wohnbereich angrenzt und Raum für einen Essplatz bietet.

Zwei voll ausgestattete Badezimmer bieten auch in größeren Haushalten ausreichend Komfort. Sie sind funktional gestaltet und sind jeweils mit WC, Waschbecken und Dusche bzw. Badewanne ausgestattet.

Das Grundstück selbst bietet mit seinem gepflegten Garten viel Potenzial für Freizeitgestaltung im Grünen. Hier finden sowohl Kinder als auch Erwachsene Platz für Erholung oder gemeinsame Aktivitäten. Eine Terrasse lädt in den wärmeren Monaten zum Verweilen im Freien ein.

Besonderer Wert wurde auf Sicherheit und Komfort gelegt: Die Sicherheitstür am Eingang erhöht den Schutz der Immobilie. Auch autoaffine Bewohner profitieren von einer Garage mit Stromanschluss und einem weiteren Stellplatz direkt vor der Garage – bequemes und sicheres Parken ist somit jederzeit gewährleistet.

Die Ausstattung des Hauses ist auf moderne Wohnansprüche ausgerichtet. Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für behagliche Wärme, auch in den kälteren Monaten. Die energetisch solide Bauweise des Hauses und die zeitgemäße technische Ausstattung stellen eine angenehme Wohnatmosphäre sicher.

Der umliegende Stadtteil überzeugt durch seine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine attraktive Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurze Wege zu wichtigen Verkehrsanbindungen rundet das Angebot ab.

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2002 eignet sich hervorragend für alle, die komfortables und funktionales Wohnen in angenehmer Lage suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

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

- Parkettboden
- Einbauküche
- Einbauschränk im Elternschlafzimmer
- Sicherheitstür und Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- überhohe Fenster mit umlaufender Pilzkopfverriegelung
- Überdachte Terrasse
- fortlaufende Renovierungen

Ein Auszug aus den laufenden Renovierungen

- 2003 Kaminofen
- 2004 Gartenbewässerung mit Pumpe
- 2005 Bad und Sauna im KG
- 2011 Renovierung Bad im OG und neuer Heizkörper
- 2012 Terrasse Überdachung mit Markise
- 2018 Außenrollade für Dachgeschoßfenster
- 2022 Gartenhaus mit Stromanschluss und Beleuchtung im Garten

??????? ???????: 25013191 - 40670 Meerbusch

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

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. Zu Fuß bzw. 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.

??????? ?????????: 25013191 - 40670 Meerbusch

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25013191 - 40670 Meerbusch

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com