

Meerbusch

Sehr gut geschnittener Bungalow mit herrlichem Garten in Meerbusch Strümp

????????? ??????????: 25013222



www.von-poll.com

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 119,9 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 601 m²

??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

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

???????? ?????????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ??? ??????

???????? ?????????	25013222	???? ?????	795.000 EUR
????????	ca. 119,9 m ²	?????	????????
????? ?????	????????????? ?????		??????????????
????????	4	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ?? ????????	3		
????????	2		
???? ?????????	1993	???????????????? ?????	ca. 85 m ²
????? ?????????	2 x ?????	?????	?????, WC ?????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ????????????	192.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.01.2036	???????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

??????? ?????????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ?????????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

?? ???????



??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

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

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 m² und vereint Wohnkomfort, Funktionalität und eine liebevolle Gestaltung zu einem stimmigen Gesamtbild. Mit einer Wohnfläche von rund 119 m², 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.

??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

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

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

??????? ???????: 25013222 - 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. Mit dem Rad lassen sich weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie der Edeka-Markt Müller, der Fruchthandel Apfelparadies, Ärzte, Apotheken und Gastronomie 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.

??????? ???????: 25013222 - 40670 Meerbusch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.1.2036.
Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25013222 - 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