

Meerbusch/Osterath – Meerbusch

Gepflegtes Reihenendhaus in idyllischer, zentraler Lage von Osterrath

????????? ??????????: 25013206



www.von-poll.com

???? ??????: 665.000 EUR • ??????????: ca. 174,9 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 361 m²

??????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ??? ??????

| | |
|---------------------|--------------------------|
| ???????? ?????????? | 25013206 |
| ???????????? | ca. 174,9 m ² |
| ????? ?????? | ?????????????? ????? |
| ???????? | 4 |
| ???????????? ?? | 3 |
| ???????? | |
| ???????? | 1 |
| ???? ????????????? | 1963 |
| ????? ????????????? | 1 x ?????? |

| | |
|----------------------|---|
| ????? ?????? | 665.000 EUR |
| ?????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? | ??????? |
| ???????????? | |
| ???????????????????? | ca. 68 m ² |
| ????? | |
| ?????? | ???????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ?????????????? ???????, ???????? |

???????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

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

| | | | |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ???????????? | ???? | ?????????????????? | BEDARF |
| ?????????????? | 10.12.2035 | ???????????? | |
| ?????????????????? | | ???????? ??????? | 156.30 kWh/m²a |
| ???????? ??? | | ???????????? | |
| ???? ????????????? | ???? | ???????????? | E |
| | | ?????????????? | |
| | | ???????????? | |
| | | ???? ????????????? | 1963 |
| | | ?????????? ?? ?? | |
| | | ???????????? | |
| | | ???????????????? | |

???????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ?????????



??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



??????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



??????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



???????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ?????????



??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



???????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



???????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ?????????



??????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



???????? ??????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ?????????



??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



??????? ?????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



???????? ??????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

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

Lichtdurchflutetes Reiheneckhaus mit Gartenidylle, Sonnenterrasse und Kaminromantik

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1963 vereint zeitlose Architektur mit moderner Behaglichkeit. Auf ca. 150 m² Wohnfläche und einem liebevoll angelegten Grundstück von rund 361 m² bietet es ein harmonisches Raumgefühl, das Paaren wie Familien gleichermaßen ein komfortables Wohnambiente schafft.

Bereits beim Betreten empfängt Sie das Erdgeschoss mit einem einladenden Flur, der den Blick in die einzelnen Bereiche öffnet. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsame Kochmomente. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich: Parkettboden, ein offener Kamin und bodentiefe Fenster schaffen eine warme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Der Blick in den grünen Garten und der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse machen diesen Raum zu einem perfekten Ort für entspannte Stunden und gesellige Abende. Vor dem Haus bietet zusätzlicher Abstellfläche praktische Möglichkeiten für Fahrräder oder Alltagsutensilien.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut proportionierte Schlafzimmer – ideal als Kinderzimmer, gemütliches Elternschlafzimmer oder Homeoffice. Das Hauptschlafzimmer überzeugt zudem mit Klimaanlage und einem großen, integrierten Einbauschränk. Das modernisierte Badezimmer aus dem Jahr 2012 begeistert mit Tageslicht und einer zeitgemäßen Ausstattung.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss: Neben viel Stauraum stehen Ihnen eine eigene Sauna, eine zusätzliche Dusche sowie ein flexibel nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung – perfekt für Wellnessmomente oder den Rückzug in einen privaten Arbeitsbereich. Das Gäste-WC im Erdgeschoss und die Dusche im Keller wurden bereits im Jahr 2000 erneuert.

Technisch präsentiert sich das Haus ebenfalls gut gepflegt: Eine zentrale Ölheizung (Baujahr 2006) sorgt für angenehme Wärme, das Dach wurde 2010 gedämmt, und die weißen Kunststofffenster mit Doppelverglasung stammen aus den Modernisierungen der 1990er Jahre. Elektrische Außenrollläden erhöhen Komfort und Sicherheit. Der großzügige Anbau des Kaminzimmers aus dem Jahr 1985 erweitert den Wohnbereich um ein besonders atmosphärisches Highlight.

Das Reiheneckhaus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar – ideal für den Alltag.

Dieses Haus verbindet ein großzügiges Raumangebot mit modernisierten Ausstattungsdetails und bietet Ihnen eine wertbeständige Grundlage für viele glückliche Jahre.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

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

Fliesenboden Eingangsflur, Küche, WC, Badezimmer
Parkettboden Wohn-/Ess- und Kaminzimmer
offener Kamin
großer Wohnraum mit bodentiefen Fensterflächen
helles Haus
elektrische Aussenrolläden
Terrasse
Garten
separate Küche mit Einbauküche
Reiheneckhaus, viel Platz vor dem Haus z.B. für Fahrräder oder ähnliches
Klimaanlage im Elternschlafzimmer
großer Einbaukleiderschrank im Elternschlafzimmer
Badezimmer mit Fenster
Sauna im Untergeschoss
Dusche im Untergeschoss
Gäste-Zimmer oder Büro im Untergeschoss
Teppichboden in den Schlafräumen
weiße Kunststoffrahmenfenster mit doppelverglasung
ruhige und idyllische Wohnlage

??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – 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 mit direkten Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und Krefeld, 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

Naherholung:

Latumer See, Tauchsee Bösinghoven

??????? ???????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – Meerbusch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25013206 - 40670 Meerbusch/Osterath – 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