

Meerbusch – Osterath

## 2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung in Meerbusch-Osterath

????????? ??????????: 25052170



???? ??????????: 850 EUR • ??????????: ca. 57 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

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

??????? ??????????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ??? ??????

????????? ???????????	25052170	????? ???????????	850 EUR
????????????	ca. 57 m²	????????????	140 EUR
????????	1	?????????	
????????	2	????????????	???????
????????????? ???	1	?????????	???????
??????????		????????????	
??????????	1	???????	?????????
????? ?????????????	1970		

???????? ??????????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	04.08.2029	??????????????	
??????????????????		???????	172.00 kWh/m²a
???????		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		?????????????	F
		??????????????	
		???????????	
		???? ??????????????	1970
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????





??????? ???????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ????????



??????? ?????????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ????????



??????? ???????? : 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ????????





??????? ???????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.  
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0 | [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

???????? ?????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ???, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

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

Diese attraktive und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in angenehmer Wohnlage. Die Wohnung steht leer und bietet somit die Möglichkeit eines zeitnahen Einzugs. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine ruhige, gut strukturierte Wohnumgebung schätzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der durchdachte Grundriss auf, der eine klare Trennung der verschiedenen Wohnbereiche ermöglicht. Das Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine ideale Raumtiefe und Helligkeit überzeugt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Die Fensterfront ist mit einem elektrischen Rollo ausgestattet, das sich ganz praktisch bedienen lässt.

Das separate Küchenzimmer sorgt für eine angenehme Distanz zwischen Wohn- und Kochbereich. Es bietet ausreichend Platz für eine funktionale Küchenzeile sowie zusätzliche Stauraummöglichkeiten. Die klare Raumaufteilung ermöglicht eine unkomplizierte Einrichtung und sorgt für eine zeitlose Wohnqualität.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ebenfalls gut proportioniert und bietet genügend Stellfläche für ein Doppelbett und Kleiderschränke. Durch seine ruhige Lage innerhalb der Wohnung eignet es sich hervorragend als Rückzugsort.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive Duschfunktion ausgestattet und bietet damit sowohl Entspannung als auch Alltagstauglichkeit. Die hellen Fliesen und die zeitlose Gestaltung unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild.

Praktischen Mehrwert bieten die beiden neuen Einbauschränke im Flur der Wohnung, sowie ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Im Keller befindet sich ein gemeinschaftlicher Waschkeller, in dem eigene Waschgeräte komfortabel untergebracht werden können.

Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen und sehr gepflegten Gesamtzustand und eignet sich ideal für Mieter, die Wert auf eine komfortable Raumstruktur, Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Haben Sie weitere Fragen oder einen Besichtigungswunsch, melden Sie sich sehr gerne.

??????? ???????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

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

Meerbusch überzeugt durch eine exklusive Lebensqualität, geprägt von einer wohlhabenden Bevölkerung, einer stabilen demografischen Struktur und einem sicheren Wohnumfeld. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, kombiniert mit einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre – ideal für Singles und Paare, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine gehobene Wohnkultur legen. Die Nähe zu Düsseldorf, zum internationalen Flughafen sowie die ausgezeichnete Anbindung an moderne Verkehrswege unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts zusätzlich.

Singles und Paare profitieren von einem urbanen Lebensstil, der in Meerbusch mit einem hohen Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität verbunden ist. Eine ausgewogene Altersstruktur und ein gepflegtes Stadtbild schaffen ein Umfeld, das sowohl beruflich orientierten Menschen als auch Paaren in ihrer Lebensplanung ideale Rahmenbedingungen bietet. Moderne Wohnkonzepte und nachhaltige Stadtentwicklung sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl – stilvoll, sicher und komfortabel.

Die Umgebung überzeugt durch eine erstklassige Versorgung im Alltag: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Boutiquen, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar und bieten eine abwechslungsreiche Auswahl für Genuss und Freizeit. Die medizinische Versorgung ist hervorragend – Apotheken und Fachärzte befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten stehen vielfältige Grünflächen und weitläufige Parks zur Verfügung. Orte wie der Dr.-Hans-Lampenscherrff-Platz oder der Landschaftspark Am Strümper Busch sind in kurzer Zeit zu Fuß erreichbar und laden zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Auch kulinarisch hat die Umgebung viel zu bieten: Moderne Bistros und gehobene Restaurants liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für genussvolle Abwechslung. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit Buslinien am Neusser Feldweg sowie Bahn- und U-Bahnstationen wie Kamperweg und Bovert – gestaltet sich der Alltag äußerst flexibel. Ob Arbeitsplatz in Düsseldorf, Freizeitaktivitäten im Umland oder kurze Wege innerhalb der Stadt: Alles ist schnell und komfortabel erreichbar.

Diese besondere Kombination aus urbaner Eleganz, exzellenter Infrastruktur, Sicherheit und stilvoller Freizeitkultur macht Meerbusch zu einem idealen Wohnort für Singles und Paare, die eine hochwertige, inspirierende und zugleich entspannte Umgebung schätzen.



??????? ?????????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 172.00 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### 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.

??????? ?????????: 25052170 - 40670 Meerbusch – Osterath

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

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

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

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

---

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