

Meerbusch

## Sehr gut geschnittener Bungalow mit herrlichem Garten in Meerbusch Strümp

VP azonosító: 25013222



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

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 601 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Áttekintés

VP azonosító	25013222
Hasznos lakótér	ca. 119,9 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 85 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	192.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.01.2036	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Az elso benyomás

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 m<sup>2</sup> und vereint Wohnkomfort, Funktionalität und eine liebevolle Gestaltung zu einem stimmigen Gesamtbild. Mit einer Wohnfläche von rund 119 m<sup>2</sup>, 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.

VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch

## Részletes felszereltség

Wohnzimmer, Essbereich, Küche mit Fußbodenheizung ausgestattet  
Einbauküche und Abstellraum  
boden tiefe 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

**VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Minden a helyszínrol

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 Gastronomien 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.

**VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25013222 - 40670 Meerbusch**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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