

Meerbusch

Familienfreude auf großzügigem Gartenparadies mit Raum für alle

Codice oggetto: 25013191



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,56 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 431 m²

Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013191
Superficie netta	ca. 139,56 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	31.03.2026
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 71 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	107.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

Tutto sulla posizione

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 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.

Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013191 - 40670 Meerbusch

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com