

Meerbusch

# Ein Zuhause für die ganze Familie – Wohnen in Meerbusch

*Codice oggetto: 26013063*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26013063 - 40667 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: 26013063 - 40667 Meerbusch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013063	Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1962	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	203.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.01.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Una prima impressione

Diese Erdgeschosswohnung fühlt sich vom ersten Moment an wie ein Zuhause an – ruhig, großzügig und mit einer Atmosphäre, die Raum für das eigene Leben lässt. Auf rund 122 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Grundriss, der Klarheit und Offenheit verbindet. Das Gebäude aus dem Jahr 1962 präsentiert sich gepflegt und wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich weiterentwickelt.

Aktuell verfügt die Wohnung über zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon lässt sich bei Bedarf in zwei separate Kinderzimmer unterteilen – eine flexible Lösung, die sich dem Leben anpasst. Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung: offen gedacht, lichtdurchflutet und mit einer angenehmen Selbstverständlichkeit klar gegliedert.

Die Küche ist derzeit ein eigener Raum – klassisch, funktional, klar getrennt. Gleichzeitig eröffnet der Grundriss die Möglichkeit, diesen Bereich zu öffnen und eine moderne, offene Wohnküche zu schaffen. Ein Eingriff, der den Raum neu definiert und das Wohnen noch stärker miteinander verbindet.

Materialität und Details greifen ruhig ineinander: Hochwertige Parkettböden schaffen Wärme und Kontinuität, während die teilweise vorhandene Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Maßgefertigte Schreiner-Einbauten fügen sich selbstverständlich in die Architektur ein und bieten durchdachte Stauraumlösungen ohne visuelle Unruhe.

Große Fensterflächen holen das Tageslicht tief in die Räume und schaffen fließende Übergänge nach außen. Der Blick ins Grüne begleitet den Alltag – leise, aber spürbar.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – funktional, klar und auf den Alltag ausgerichtet. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsbereich schafft Ordnung und Struktur im Hintergrund.

Die Außenflächen sind eine natürliche Erweiterung des Wohnraums. Mehrere Balkone und Zugänge ins Freie schaffen unterschiedliche Orte für Sonne, Ruhe oder Begegnung. Der gemeinschaftliche Garten, eingebettet in eine parkähnliche Anlage, verleiht dem Zuhause eine besondere Qualität – fast wie ein privater Rückzugsort im Grünen.

Ein zusätzlicher Studio-Bereich mit Dusche und WC im Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten auf eine besonders flexible Weise: Ob als Homeoffice, kreativer Rückzugsort oder separater Gästebereich – hier entsteht Raum, der sich dem eigenen Leben anpasst. Gleichzeitig eignet sich dieser Bereich ideal als Fitness- oder Hobbyraum und bietet damit eine Qualität, die im Alltag spürbar Mehrwert schafft. Die klare Trennung vom eigentlichen Wohnbereich sorgt dabei für Ruhe, Struktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Eigentümergemeinschaft mit gewachsener Struktur und einem ruhigen, angenehmen Miteinander.

Ein Ort für Menschen, die Raum nicht nur in Quadratmetern denken, sondern in Möglichkeiten.

**Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Parkettböden
- Teilweise Fußbodenheizung
- Maßgefertigte Schreiner-Einbauten (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Stauraum)
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer + Gäste-WC
- Große Fensterflächen sorgen für helle Räume
- Drei Balkone
- Separater Waschmaschinen- & Hauswirtschaftsbereich
- 50m<sup>2</sup> zusätzlicher Studio-Bereich mit Dusche und WC im Keller
- Gartenmitnutzung (parkähnliche Anlage)
- Gepflegte Eigentümergemeinschaft
- Stellplatz in der Tiefgarage optional anmietbar

**Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Tutto sulla posizione

Meerbusch zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Umfeld von Düsseldorf – eine gewachsene, ruhige Struktur, kombiniert mit hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Anbindung an die Landeshauptstadt. Die Nähe zu Düsseldorf ermöglicht kurze Wege in die Stadt, während das direkte Umfeld bewusst entschleunigt wirkt.

Geprägt von großzügigen Grünflächen, aufgelockerter Bebauung und einer angenehmen Nachbarschaft, entsteht hier ein Wohngefühl, das Ruhe und Privatsphäre in den Mittelpunkt stellt. Gleichzeitig bleibt die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Für Familien bietet die Lage ein besonders stimmiges Umfeld. Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger oder kurzer Distanz – darunter auch das Montessori Kinderhaus in unmittelbarer Nähe. Die Wege sind überschaubar, der Alltag lässt sich unkompliziert organisieren.

Freizeit und Erholung beginnen direkt vor der Haustür. Grünanlagen, Spielplätze und Sportmöglichkeiten sind schnell erreichbar und prägen das Wohnumfeld ebenso wie die ruhige, fast parkähnliche Atmosphäre. Ergänzt wird dies durch ein gewachsenes soziales Umfeld und eine Nachbarschaft, die auf Dauer angelegt ist.

Die Anbindung ist dabei ebenso selbstverständlich: Busverbindungen befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung, die Straßenbahn (U76) Haltestelle „Landsknecht“ ist gut erreichbar und verbindet den Standort zuverlässig mit Düsseldorf und der Region.

Ein Wohnort, der bewusst zwischen Stadt und Rückzug vermittelt – ruhig, etabliert und mit einer Qualität, die man nicht inszenieren muss, sondern jeden Tag spürt.

**Codice oggetto: 26013063 - 40667 Meerbusch**

## Ulteriori informazioni

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: 26013063 - 40667 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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