Meerbusch – Meerbusch

Geräumiges Familienhaus mit großem Garten und Charme in gefragter Lage

Objektnummer: 24013081

KAUFPREIS: 785.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180,5 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 781 m²

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	24013081
Wohnfläche	ca. 180,5 m²
Bezugsfrei ab	31.12.2026
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	785.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.07.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	231.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie ein großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 180 m² Wohnfläche in einer ruhigen Seitenstraße in Meerbusch Strümp. Der Bungalow, im Jahr 1963 auf einem rund 780 m² Grundstück erbaut, befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine großzügige Aufteilung. Durch den Windfang gelangt man links in den Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, durch die man einen schönen Blick in den traumhaften Garten hat. Von hier betreten Sie auch die großzügige und größtenteils überdachte Terrasse. Rechts vom Windfang gelangt man in den "Schlafbereich" mit insgesamt 4 Schlafzimmern und einem Bad sowie einem Hauswirtschaftsraum, der bei Bedarf zu einem weiteren Bad umgebaut werden könnte. Zentral im Erdgeschoss und offen zum Essbereich liegt die Küche. Die Küche kann auch vom Entreé aus betreten werden. Der Bungalow ist teilunterkellert und bietet viel Nutzflächen, hier befindet sich sogar ein eigener Kühlraum. Im Untergeschoss befindet sich neben einem großen Wohnraum ein Gästebad. Durch einen separaten Eingang wäre hier auch eine Einliegerwohnung möglich. Der schön angelegte Garten ist ein wahres Highlight und bietet ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen im Freien. Der Pool ist derzeit stillgelegt, kann aber jederzeit wieder mit der vorhandenen Pooltechnik aktiviert werden. Eine Doppelgarage und 2 Außenstellplätze runden das Angebot ab. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als baujahrestypisch bezeichnet werden und der Zustand ist sehr gepflegt. Der Eigentümer hat im Laufe der Zeit immer wieder Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, dennoch stehen aufgrund des Baujahres einige Modernisierungen, vor allem optischer Natur, an. Die Lage des Hauses in einer ruhigen Seitenstraße garantiert eine angenehme Wohnatmosphäre ohne störenden Verkehrslärm in einem gewachsenen Umfeld. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Angebot für Familien, die ein gepflegtes Haus mit großem Garten suchen. Der Eigentümer möchte nach dem Verkauf noch 2 bis 3 Jahre in der Immobilie wohnen bleiben, so dass ein kurzfristiger Einzug nicht möglich ist. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Einfamilienhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Ausstattung und Details

- sehr gefragte Lage
- schöner Garten mit großer, witterungsgeschützter Terrasse
- gelungene und familienfreundliche Aufteilung
- Außenpool
- Markise
- Rolläden
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer und Wohnzimmer
- Solarpanel für Warmwasserversorgung
- Fliesen
- Einbauküche
- Kühlraum
- Doppelgarage und zwei Außenstellplätze

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 231.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com