

Meerbusch – Lank-Latum

# Ihr Traumhaus in perfekter Lage erwartet Sie!

Objektnummer: 24052071



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

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

Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052071
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	30.01.2035	Endenergiebedarf	34.85 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte auf einem Grundstück von ca. 300 qm aus dem Baujahr 1970 wurde im Jahr 2010 aufwendig saniert und bietet heute auf ca. 150 qm eine perfekte Kombination aus zeitloser Architektur und modernster Technik. Hierin enthalten sind ca. 115 m<sup>2</sup> baurechtlich genehmigte Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss und ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss, die nicht nachgenehmigt wurde. Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden, sodass für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen wird. Die Immobilie besticht durch eine gehobene Ausstattung und bietet hohen Wohnkomfort auf mehreren Ebenen. Im Erdgeschoss sorgt der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente, während dreifach verglaste Fenster für eine hervorragende Wärmedämmung und Schallisolierung sorgen. Dieser geht in einen nicht beheizten Wintergarten über, von dem man in den sehr gepflegten und schön bewachsenen Garten und zur angrenzenden Garage gelangt. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich aktuell drei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf- /Kinder- /Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, einen Ankleideraum und einen Hauswirtschaftsraum. Das Haus ist mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet, die für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgt. Für besondere Wohlfühlmomente ist eine eigene Sauna vorhanden, die im Kellerbereich für Entspannung sorgt. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch das gesamte Haus – von den eleganten Bodenbelägen bis hin zu den modernen Badezimmern. Das Gästebad im Erdgeschoss ist mit einer Toilette, einem Waschbecken und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet, das Badezimmer im Obergeschoss beinhaltet eine Toilette, ein Bidet, ein Waschbecken, eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne und ein WC im Dachgeschoss umfasst eine Toilette und ein Waschbecken. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Alles zum Standort

Meerbusch Lank-Latum ist ein idyllischer Stadtteil im Westen von Meerbusch, gelegen zwischen Düsseldorf und Neuss. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Ruhe und eine naturnahe Umgebung aus, während sie gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an städtische Zentren bietet. Lank-Latum befindet sich am linken Ufer des Rheins, umgeben von Feldern, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Der Stadtteil ist verkehrstechnisch gut erschlossen: Die Bundesstraße B1 führt direkt durch Lank-Latum, und die Autobahnen A44 und A52 sind schnell erreichbar. Die Düsseldorfer Innenstadt ist nur etwa 20 Minuten mit dem Auto entfernt, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und die nahegelegene S-Bahnlinie bieten ebenfalls bequeme Verbindungen zu den benachbarten Städten. Neben der idyllischen Umgebung bietet Lank-Latum eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte, die eine bequeme Nahversorgung gewährleisten. Wochenmärkte mit regionalen Produkten tragen zur besonderen Lebensqualität bei. Auch Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot: Vor Ort gibt es mehrere Kindergärten sowie die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Lank. Weiterführende Schulen, wie das renommierte Meerbusch-Gymnasium oder die Realschule Osterath, sind mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Zudem bietet das nahegelegene Düsseldorf eine breite Auswahl an weiterführenden Schulen und internationalen Bildungseinrichtungen. Die Umgebung von Lank-Latum bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Besonders beliebt sind Wanderungen und Radtouren durch die landschaftlich reizvolle Umgebung. Sportbegeisterte finden diverse Angebote in lokalen Vereinen, darunter Tennis, Fußball und Reitsport. Diese Mischung aus ländlicher Idylle, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der städtischen Zentren macht den Stadtteil zu einem besonders lebenswerten Standort.

Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 34.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Objektnummer: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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