

Meerbusch – Meerbusch

# Großzügig und Individuell - Repräsentative Villa auf Parkähnlichem Grundstück in ruhiger Lage!

Objektnummer: 24013129



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

MIETPREIS: 4.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8

Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

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

Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013129	Mietpreis	4.150 EUR
Wohnfläche	ca. 250,13 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	600 EUR
Dachform	Walmdach	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	1965	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	156.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Villa aus dem Jahr 1965 bietet ca. 250,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch eine großzügige und herrschaftliche Grundrissgestaltung. Der Parkähnliche Garten rundet dieses Anwesen harmonisch ab. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Platz für eine Familie oder für diejenigen, die gerne sehr großzügig leben. Auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier denkbar. Das Erdgeschoss gliedert sich in einen herrschaftlichen Wohnbereich, bestehend aus einem an die Küche angrenzenden Esszimmer, einem hellen Wohnzimmer und einem gemütlichen Herren- oder Damenzimmer. Alle Räumlichkeiten verfügen über große Panoramafensterflächen und bieten einen traumhaften Blick in den Garten, welcher vollständig Blickdicht und entsprechend uneinsehbar ist. Die separate Küche verfügt zudem über einen Zugang über das Entreé und ist mit einer funktionalen Einbauküche im Landhausstil versehen. Zwei Balkone und Terrassen laden zum Entspannen im Freien ein und bieten eine schöne Aussicht auf den Parkähnlichen Garten in Süd/Westausrichtung. Die Schlafzimmer sind geräumig und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Badezimmer sind teilweise modernisiert. Eine Zentralheizung sorgt neben einem offenen Kamin für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Villa befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die den Bewohnern eine angenehme Lebensqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als solide Immobilie mit viel Potenzial. Die großzügige Raumaufteilung, die gehobene Ausstattung und die ruhige Lage machen es zu einem attraktiven Angebot. Die besondere, teilweise antequare Möblierung wird zur Mietanmietung angeboten. Eine Doppelgarage mit davor liegenden Stellplätzen komplettiert dieses Mietangebot. Bei mehr Platzbedarf kann noch eine Einliegerwohnung mit 3 weiteren Zimmern zusätzlich angemietet werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Hauses.

Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Ausstattung und Details

Wohnbereich: Großzügiges, helles Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und Blick in die

Küche: Praktische Küche mit hochwertigen Elektrogeräten; viel Platz zum Kochen und gesellige Abende.

Schlafzimmer: Vier geräumige Schlafzimmer mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Badezimmer: Drei zeitgemäß ausgestattete Badezimmer mit Fenstern für Tageslicht.

Balkone/Terrassen: Zwei Balkone bzw. Terrassen mit Blick auf den gepflegten Garten.

Heizung: Zentralheizung

Lage: Meerbusch-Strümp, grüne und ruhige Umgebung, hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung: Schneller Zugang zu A44 und A57, kurze Fahrzeit nach Düsseldorf, Krefeld und Neuss; Nähe zum Düsseldorfer Flughafen. Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, inkl. Straßenbahn U76.

Freizeit: Spazier- und Radwege, Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Familienfreundlich: Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen in direkter Nähe.

Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt im charmanten Stadtteil Meerbusch-Strümp, der für seine grüne und ruhige Umgebung sowie seine hohe Lebensqualität geschätzt wird. Strümp bietet naturnahes Wohnen, kombiniert mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte, was den Stadtteil besonders für Familien und Pendler attraktiv macht. Strümp ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Autobahnen A44 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Fahrten nach Düsseldorf, Krefeld und Neuss. Auch der Düsseldorfer Flughafen ist nur eine kurze Autofahrt entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden Strümp direkt mit dem Zentrum von Meerbusch und den umliegenden Stadtteilen. Die Straßenbahnlinie U76 bietet zudem eine bequeme Verbindung zur Düsseldorfer Innenstadt. Die Umgebung von Strümp lädt zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein. Spazier- und Radwege führen durch die idyllische Landschaft, ideal für Naturfreunde und sportlich Aktive. Das nahegelegene Ortszentrum bietet Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe und machen Strümp zu einem idealen Wohnort für Familien.

Objektnummer: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24013129 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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