

Meerbusch

# Kernsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 25047004



**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 259 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.550 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## At a glance

Property ID	25047004
Living Space	ca. 259 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1955
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 132 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	198.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955



Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property



Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property





Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property



Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property





Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property



Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property





Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property





Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property





Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property



Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property





Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property





Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property





Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## The property



Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## A first impression

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 259 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer, und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.550 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1955 erbaut und 2006 umfassend kernsaniert. Im Zuge dieser Modernisierung wurden unter anderem Fenster, Dach, Elektro- und Wasserleitungen sowie die Heizungsanlage erneuert. Ein besonderes Highlight ist die neu geschaffene Einliegerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Haupthaus Mit einer Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> überzeugt das Haupthaus durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Erdgeschoss Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse mit Markise. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche inklusive hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet optimalen Komfort. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Fenster und einen großzügigen Eingangsbereich. Obergeschoss Hier befindet sich ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und Fenster. Drei flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Zusätzlich bietet eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Obergeschoss einen großzügigen Raum mit heller und freundlicher Atmosphäre, der sich als Rückzugsort, Arbeitsplatz oder zusätzlicher Wohnbereich flexibel nutzen lässt. Kellergeschoss Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Technik-/Waschraum sowie drei weitere Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Einliegerwohnung Die im Jahr 2006 neu geschaffene Einliegerwohnung besitzt einen separaten Eingang und ist vollständig autark. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> besticht die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Sie umfasst ein helles und ruhiges Schlafzimmer mit Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Das gemütliche Wohnzimmer gewährt direkten Zugang zur eigenen Terrasse mit Markise, die sich perfekt zum Entspannen und Verweilen eignet. Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet dem zukünftigen Eigentümer entweder eine attraktive Einnahmequelle oder Raum für eine separate Nutzung. Außenbereich und Stellplätze Die Immobilie verfügt über eine gepflegte Gartenanlage mit eigenem Brunnen und Gartenhaus. Drei Außenstellplätze sowie eine überlange Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Das Grundstück ist derzeit durch einen Zaun unterteilt, der bei Bedarf entfernt werden kann. Diese Immobilie überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, modernen Ausstattung und der separaten Wohneinheit – ideal für Familien oder Investoren. Eine Besichtigung ist nach

Absprache möglich. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## Details of amenities

hochwertige Kernsanierung im Jahr 2006  
moderne Gas-Brennwert-Zentralheizungen  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden  
große Terrasse mit Markise  
Einliegerwohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten  
mehrere Kellerräume sowie eine Waschküche mit Sanitäreinrichtung  
sehr gepflegter Gesamtzustand  
Garage mit direktem Zugang zum Garten  
mehrere Außenstellplätze  
Großzügiger Garten mit Gartenhaus und eigenem Brunnen

Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## All about the location

Meerbusch – Osterath, liegt im westlichen Bereich von Meerbusch und grenzt an die Städte: Düsseldorf und Neuss. Osterath liegt zudem am linken Niederrhein und grenzt im Nordwesten an die Stadt Krefeld und ist der zweitgrößte Ortsteil von Meerbusch. Im Norden von Osterath, gibt es insgesamt vier ehemalige Baggerseen, die sowohl zum Angeln und zur Erholung genutzt werden als auch als Brut- und Nahrungshabitat für Eisvögel und Uferschwalbe dienen. Meerbusch - Osterath hat eine günstige Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel wie die Deutsche Bahn AG und der Rheinbahn, sowie die Autobahnanschlüsse der A 52, A57, A44, bieten eine optimale Verkehrsanbindung. Kindergärten in Meerbusch • Kath. Familienzentrum „St. Nikolaus“, Fröbelstr. 1, 40670 Meerbusch • Ev. Kindertagesstätte „Himmelszelt“, Insterburger Str. 20, 40670 Meerbusch • Ev. Integrative Kindertagesstätte „Krähennest“, Rudolf - Lensing - Ring 84, 40670 Meerbusch • Städt. Kindertagesstätte „Entdeckerknirpse“, Wienenweg 42, 40670 Meerbusch • Städt. Kindertagesstätte „Rasselbande“, Uerdinger Gerichtsweg 2, 40670 Meerbusch Grundschulen: Eichendorff- Schule Osterrath, Görresstraße 2, 40670 Meerbusch Nikolaus Schule - Grundschule Wienenweg, Wienenweg 38, 40670 Meerbusch Weiterführende Schulen: Städtische Realschule, Görresstraße 6, 40670 Meerbusch Städtisches Meerbusch Gymnasium, Mönkesweg 58, 40670 Meerbusch Verkehrsanbindung: Regionalbahnen: RE 7, RE 10, Stadtbahnlinien: U 74, U 76, U70, Buslinie: SB 52, Autobahn/ Bundesstraße: A44, A52, A57, B9

Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 198.24 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



Property ID: 25047004 - 40670 Meerbusch

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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