

Meerbusch – Meerbusch

# Geräumiges Familienhaus mit großem Garten und Charme in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 24013081



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

PRIX D'ACHAT: 785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 781 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24013081
Surface habitable	ca. 180,5 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	31.12.2026
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	785.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 73 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	231.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Une première impression

Hier erwartet Sie ein großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer ruhigen Seitenstraße in Meerbusch Strümp. Der Bungalow, im Jahr 1963 auf einem rund 780 m<sup>2</sup> 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 Entree 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.

CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 231.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24013081 - 40670 Meerbusch – Meerbusch

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)