

Meerbusch

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Garage und schönem Garten in beliebter Lage

????????? ??????????: 24013101



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

???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 124 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 350 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24013101 - 40670 Meerbusch

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013101	????? ???????	680.000 EUR
?????????????	ca. 124 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	?????? Mansard	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????? ??? ?????????????	4		
?????????????	1	????????? ???????????????	?????????
????? ??????????????	1986	????????????????????????????? ????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ?????????????? ??????????????	102.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.03.2034	????????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????		



???????? ??????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





??????? ???????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ????????





???????? ??????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





??????? ???????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ????????





???????? ??????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????



???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





???????? ??????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





??????? ???????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ????????





???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????





??????? ???????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ????????





???????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

?? ?????????



??????? ???????: 24013101 - 40670 Meerbusch

??? ?????? ???????????

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück im beliebten Meerbuscher Stadtteil Bovert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus besticht durch seine praktische Raumaufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie eine helle Diele mit Garderobe. Vom Eingangsbereich gelangt man sowohl links als auch geradeaus in den Wohn- und Essbereich. Die große Fensterfront des Wohnzimmers führt in den schönen Garten und lädt ein zu entspannen. An den Wohnraum schließt sich auf der rechten Seite die Küche an. Rechts vom Eingangsbereich befindet sich ein Raum, der flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ideal für Home-Office oder Besuch. Ein Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, wobei das Elternschlafzimmer mit einer eigenen Loggia zur ruhigen Gartenseite punktet. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen und die Natur genießen. Im Obergeschoss befinden sich ein Bad und ein separates WC. Der Spitzboden mit einer Fläche von ca. 70 qm und Fenster ist derzeit nicht wohnlich ausgebaut und wird als Abstellraum genutzt. Der gepflegte Garten bietet Privatsphäre, da er nicht einsehbar ist. Hier können gemütliche Stunden im Freien verbracht werden. Eine Terrasse mit Markise lädt zum Verweilen ein. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Das Haus punktet zudem mit einem Raumwunder, das viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für eine Familie, die Wert auf eine gute Raumaufteilung, Ausbaupotenzial und ein gepflegtes Ambiente mit schönem Garten legt. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und machen Sie sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Angebot.

??????? ?????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

???????????????? ???? ??????????

- Großzügiger Schnitt
- schöner nicht einsehbarer Garten
- Garage direkt am Haus und Stellplatz in der Einfahrt
- Terrasse mit Markise
- Parkett, Fliesen und Teppich
- Einbauküche
- Elektrische Rollläden im EG

??????? ???????: 24013101 - 40670 Meerbusch

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Meerbusch-Bovert, in einem in sich abgeschlossenen Villenviertel, angrenzend an Felderlandschaften sowie das Waldstück `Meererbusch`. Zwischen Büberich und Osterath gelegen, ergeben sich hervorragende Verkehrsanbindungen. Mit dem Auto erreicht man bequem in nur 15 -20 Minuten über die Anschlußstellen der Autobahnen A57 oder A44 den Flughafen Düsseldorf, sowie die Innenstädte von Düsseldorf, Krefeld oder Neuss. Die nah gelegene U-Bahn Haltestelle Bovert verknüpft die Stadtzentren von Düsseldorf und Krefeld miteinander. Busverbindungen ergänzen das Angebot an öffentlichen Anbindungen und umlaufende Radwanderwege führen durch angrenzende Naturschutzgebiete. Einen nahen Zugang zum Wald erreicht man in nur 15 Gehminuten und etliche Reitställe, der Tennisverein TC Bovert sowie der Golfpark Meerbusch befinden sich im nahen Umfeld und können ebenfalls mit dem Rad über Nebenstrecken erreicht werden. Mehrere Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Sportstätten und eine gehobene Gastronomie verteilen sich auf die umliegenden Rheingemeinden. Meerbusch, die `Stadt im Grünen´ vor den Toren Düsseldorfs, stellt einen idealen Lebensraum für Familien, Freizeitsportler und Naturliebhaber dar.

??????? ???????: 24013101 - 40670 Meerbusch

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2034.  
 Endenergieverbrauch beträgt 102.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



???????? ??????????: 24013101 - 40670 Meerbusch

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 ??????????????  
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)