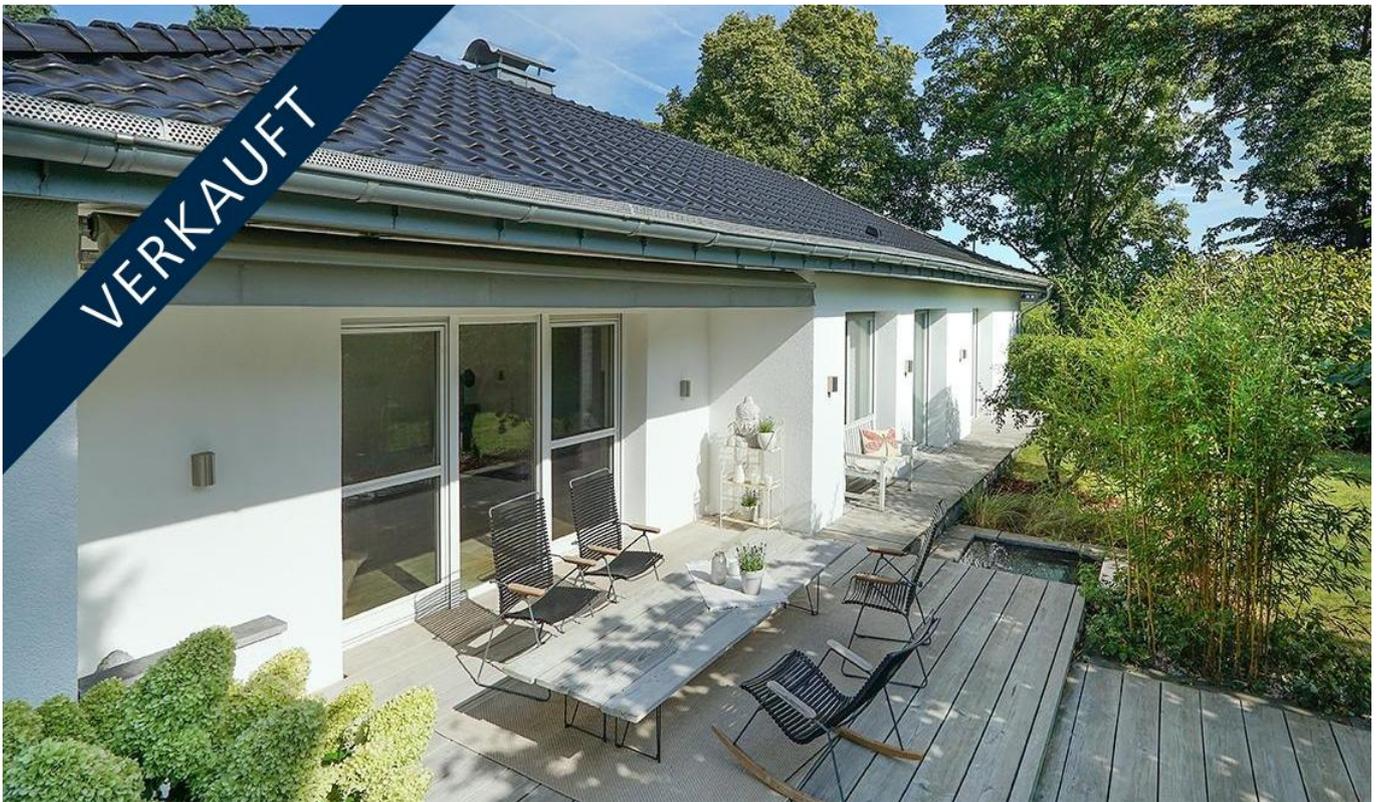


Meerbusch / Nierst

Freistehende, sanierte Traumimmobilie in Rheinnähe in Meerbusch-Nierst

????????? ??????????: 24052043



???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 212 m² • ??????????: 6.5 • ??????? ????: 802 m²

???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

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

???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ??? ??????

???????? ??????????	24052043	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 212 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	6.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????? ??????????????	2024
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1966	????????????	????????????
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????????????????	ca. 40 m ²
	?????? ?????????????,	??????	
	1 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	ELECTRICITY	?????? ?????? ??????????	38.26 kWh/m ² a
?????????? ???????????????? ?????? ??	22.07.2034	????????? ???????????? ?????????	A
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1966

???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



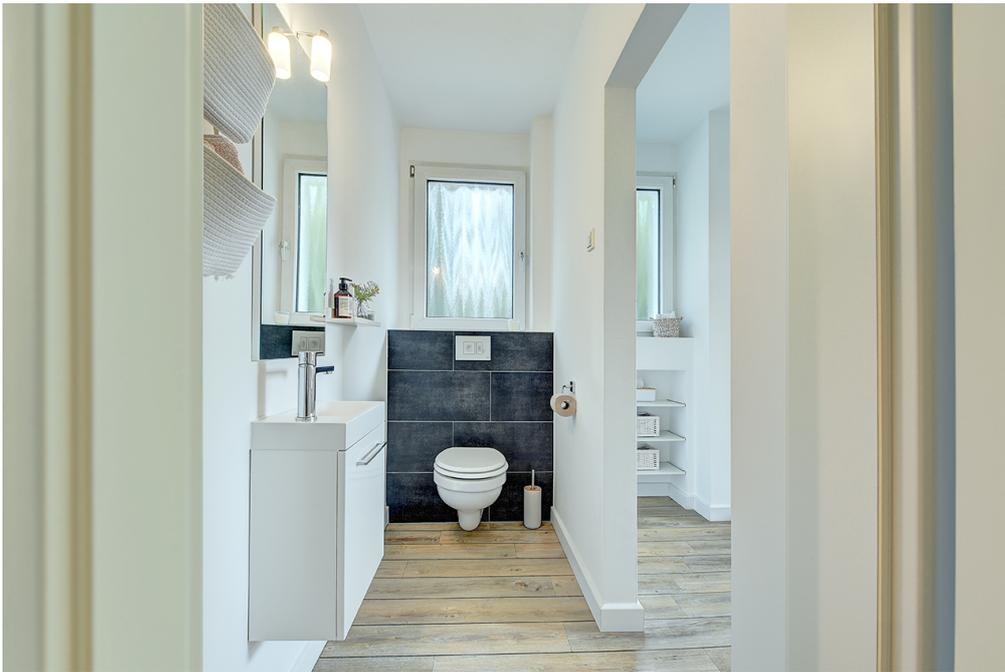
???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

?? ?????????



???????? ??: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

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

Bei dieser lichtdurchfluteten, mit viel Liebe zum Detail aufwendig sanierten und modernisierten Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Rheinnähe mit offen gestaltetem Raumkonzept und Beachhouse-Flair. Perfekt für Naturliebhaber, Familien mit Hund oder auch Reitbegeisterte. Der Rhein mit seinen Sandstränden ist nur rund 1 km entfernt und Spazier-, Fahrrad- und Reitwege befinden sich direkt vor der Haustür. Das Haus mit einer Grundstücksfläche von ca. 802 m² hat eine Wohnfläche von ca. 131 m² im Erdgeschoss und weiteren ca. 81 m² im Souterrain und ca. 40 m² Nutzfläche im angrenzenden Kellerbereich. Die Räume des Hauses beeindrucken durch das moderne Design, ihren großzügigen, offenen Grundriss, glatte Wände und den eleganten Boden in Dielenoptik. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre. Der fließende Übergang in den hochwertigen Küchenbereich unterstreicht das moderne Ambiente. Die großen Fensterfronten lassen die umgebende Natur mit dem Inneren des Hauses verschmelzen. Die weitläufige Sonnenterrasse mit Wasserbecken ist eine Oase für erholsame Stunden im Freien. Der liebevoll angelegte, vollständig eingezäunte, uneinsehbare und mit altem Baumbestand eingewachsene Garten bietet höchste Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight des Hauses ist das sehr großzügige Badezimmer mit Regendusche und einer Badewanne mit Ausblick in die Natur, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer mit einem angrenzenden, komfortablen Ankleidezimmer und ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung. Das Souterrain-Geschoss ist sowohl über eine Treppe vom Erdgeschoss als auch über einen separaten Hauseingang erreichbar. Hier befinden sich zwei weitere Schlafräume, ein Wohnraum, in den sich eine Küchenzeile integrieren lässt, und ein Tageslicht-Duschbad, die allesamt mit einem hochwertigen Epoxidharzboden ausgestattet sind. Die Wohnräume im Souterrain können gegebenenfalls als Einliegerwohnung genutzt werden. Ein Antrag auf Nutzungsänderung liegt beim Bauordnungsamt Meerbusch vor. Die Genehmigung ist aktuell noch nicht erteilt. Darüber hinaus sind auf dieser Etage ein Heizungsraum, ein Waschkeller und ein Werkstatt- und Vorratskeller mit praktischem Stauraum und eine Außentreppe zum Garten vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Außen-Stellplätze und eine Garage. Das aus 1966 stammende, in Massivbauweise erbaute Haus wurde seit 2008 fortlaufend saniert und modernisiert. Neben der hochwertigen Innenrenovierung und einer modernen Einbauküche sind die folgenden Sanierungen und Modernisierungen hervorzuheben: Das Dach wurde neu eingedeckt und wärmeisoliert, die Leitungen erneuert und das Haus ausgeschachtet und gedämmt. Der gesamte Wohnbereich im Erdgeschoss sowie im Souterrain wurde mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Juli 2024 wurde eine neue

Luft-Wärmepumpe installiert. Insgesamt verfügt das Haus über eine hervorragende Energieeffizienz (Klasse A). Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

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

Ihr neues Zuhause liegt an einer wunderschönen Allee aus alten Bäumen in Meerbusch-Nierst. Der idyllische Ortsteil der Stadt Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss in NRW zählt zu den bevorzugten Rheingemeinden im nahen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Gelegen am westlichen Ufer des Rheins, besticht Nierst durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die malerische Umgebung. Weitläufige Wiesen, Felder und charmante Baum-Alleen geben dem Ort einen einzigartigen Charakter. Der fußläufig erreichbare Rhein lädt zu entspannten Spaziergängen und ausgedehnten Joggingrunden im Grünen ein. Der durch hübsche Einfamilienhäuser, hochwertige Wohnimmobilien und historische Anwesen geprägte Ort ist bekannt für seine Reiterhöfe, was ihn auch für Pferdeliebhaber besonders attraktiv macht. Hier wohnt man ruhig, ländlich und ist trotzdem schnell im Zentrum von Düsseldorf oder am Flughafen. Nierst hat eine eigene Kita und eine lebendige Dorfgemeinschaft mit vielen Vereinen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Der Landgasthof „Zum Hasen“ ist Treffpunkt im Dorfleben. Frisches Obst und Gemüse gibt es direkt vom Hofladen im Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, findet man im ca. 3 km entfernten Stadtteil Lank-Latum. Die Rheinfähre im Nachbarort Langst-Kierst bietet eine schnelle Verbindung zum beliebten Düsseldorfer Stadtteil Kaiserswerth. Der Ort ist per ÖPNV sowie mit Radwegen gut angebunden. Die Zentren von Düsseldorf und Krefeld sind über die Autobahnen und Landstraßen sehr gut erreichbar. In 15 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den Flughafen Düsseldorf, in 20 Minuten die Düsseldorfer Innenstadt mit einer vielfältigen städtischen Infrastruktur, was Nierst besonders attraktiv für Pendler macht. Ebenso gelangen Sie in die Nachbarstädte Krefeld, Neuss und Mönchengladbach in nur 10 bis 20 Fahrminuten. Nierst zieht vor allem Menschen an, die die Kombination aus hoher Lebensqualität, naturnaher Umgebung und die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen.

???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 38.26 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

???????? ??????????: 24052043 - 40668 Meerbusch / Nierst

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

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

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8 Krefeld
E-Mail: krefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com