

Meerbusch – Osterath

Attraktives Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in Feldrandlage

????????? ??????????: 24047025a



www.von-poll.com

???? ??????: 589.000 EUR • ??????????: ca. 154 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.076 m²

???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

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

???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047025a	????? ???????	589.000 EUR
????????????	ca. 154 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1960	?????????	?????????, ??????, ????????????????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????, ??????????	?????????, ??????????

????????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	177.50 kWh/m²a
???????????????	03.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	????? ????????????????	1982
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

?? ?????????



????????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

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



??????? ???????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

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

Dieses charmante, zweistöckige Wohnhaus aus dem Jahr 1960 beeindruckt durch seine großzügige und durchdachte Aufteilung in zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, die Ihnen eine Vielzahl an flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bieten. Mit einer Wohnfläche von etwa 154 m² und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.076 m² ist dieses Angebot eine wahre Rarität – ideal für Investoren, Familien oder das komfortable Leben mehrerer Generationen unter einem Dach. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine behagliche Wohneinheit, die mit zwei hellen Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem großzügigen Wohnzimmer begeistert. Der lichtdurchflutete Wintergarten ist der perfekte Ort, um das ganze Jahr über die grüne Umgebung zu genießen und sich zu entspannen. Die im Obergeschoss gelegene zweite Wohneinheit überzeugt durch ihren charmanten Balkon, der an das Wohnzimmer anschließt und einen herrlichen Blick in den wunderschönen Garten eröffnet. Zwei weitere, gemütliche Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und eine gepflegte Küche laden hier zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Das absolute Highlight dieser Immobilie ist jedoch der weitläufige Garten, der Ihnen eine wahre Oase der Ruhe und Entspannung bietet. Auf dieser großzügigen Fläche finden Sie viel Raum für entspannte Stunden inmitten der Natur, während Kinder ungestört spielen und Hobbygärtner ihrer Leidenschaft nachgehen können. Der Garten lädt außerdem zu unvergesslichen Grillabenden mit Familie und Freunden ein, wo Sie die friedliche und idyllische Atmosphäre in vollen Zügen genießen können. Die Feldrandlage dieses Hauses trägt wesentlich zur hohen Lebensqualität bei. Abseits von Lärm und Hektik erleben Sie hier eine selten gewordene Ruhe, die Ihnen die Möglichkeit gibt, sich ganz auf das Wesentliche zu konzentrieren und die Schönheit der Natur zu genießen. Dieser Rückzugsort fernab des Stadtrubels bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen einem ruhigen Zuhause und der Nähe zu den notwendigen städtischen Annehmlichkeiten. Insgesamt bietet diese Immobilie ein solides und familienfreundliches Zuhause, das vor allem durch seinen traumhaften Garten und der herrlichen Lage überzeugt. Die beiden abgeschlossenen Wohneinheiten machen dieses Haus zu einem äußerst attraktiven Angebot für alle, die auf der Suche nach einem naturnahen, vielseitigen und gemütlichen Zuhause sind!

???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

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

Die umfangreiche Ausstattung kurz zusammengefasst:

- zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- großer Wintergarten
- große Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Küche mit Einbaumobiliar
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Ölzentralheizung mit Stahltank
- 1 Garagenstellplatz und verschiedene Außenstellplätze
- weitläufiger Sonnengarten
- voll unterkellert.

???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

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

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: Flawitüt Spielstube, Meerbuscher Str. 5, 40670 Meerbusch Kath. Kindergarten St. Nikolaus, Fröbelstraße 1, 40670 Meerbusch Ev. Kindertagesstätte „Krähennest“, Rudolf-Lensing-Ring 84, 40670 Meerbusch Städt. Kindergarten, Uerdinger Gerichtsweg 2, 40670 Meerbusch Grundschule: 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, B57

??????? ???????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 177.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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. 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.

???????? ??????????: 24047025a - 40670 Meerbusch – Osterath

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com