

Meerbusch

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit viel Komfort - ruhig gelegen!

CODICE OGGETTO: 24013125



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

PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 257 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013125	Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Superficie netta	ca. 128 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2001	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

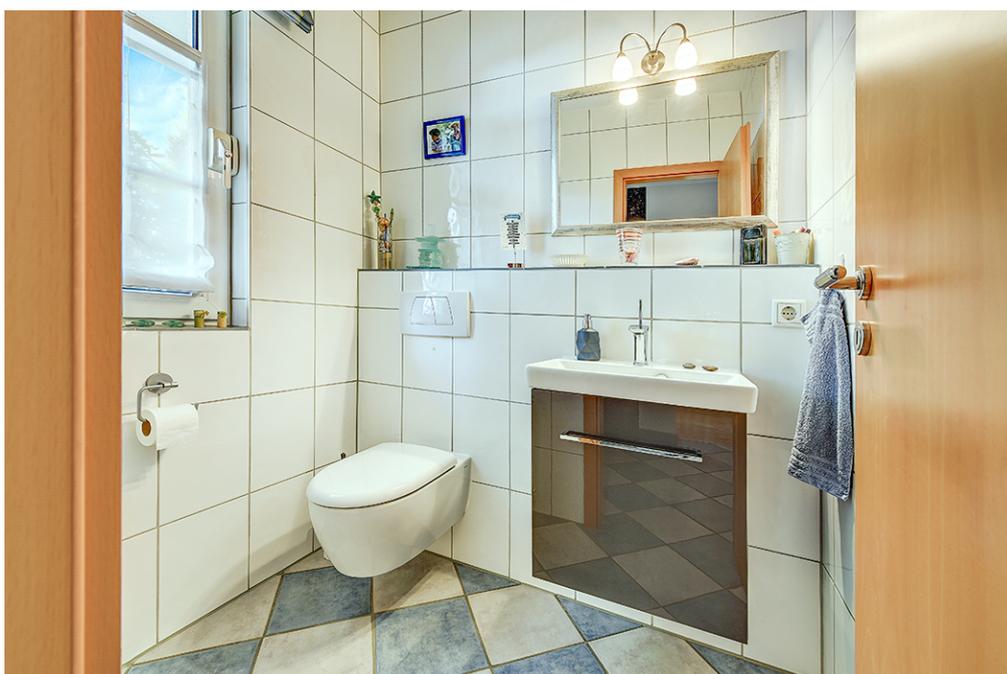
CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



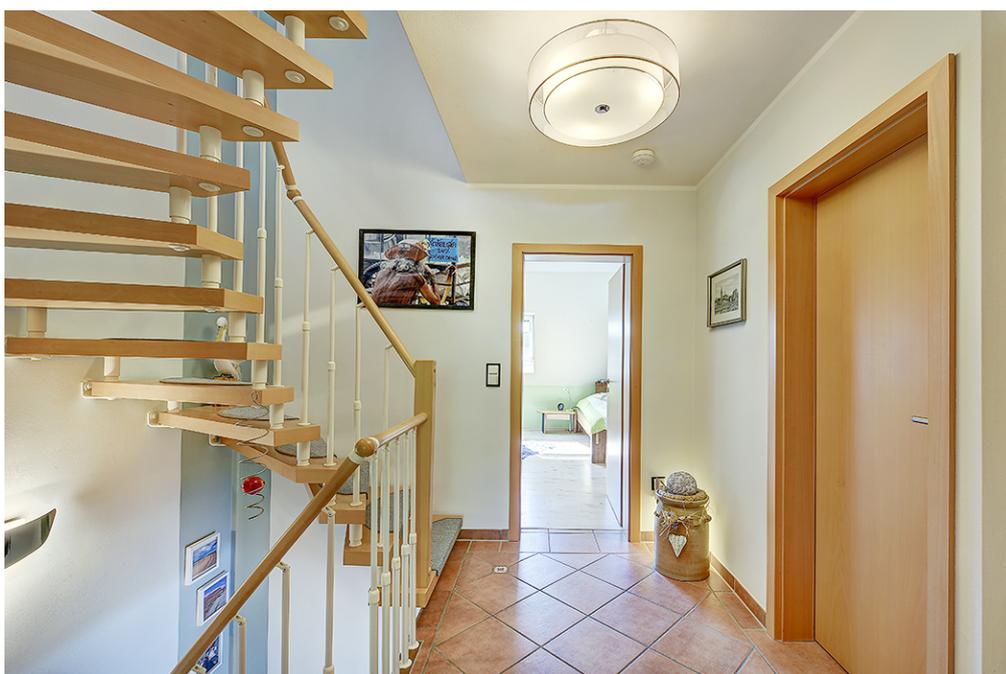
CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



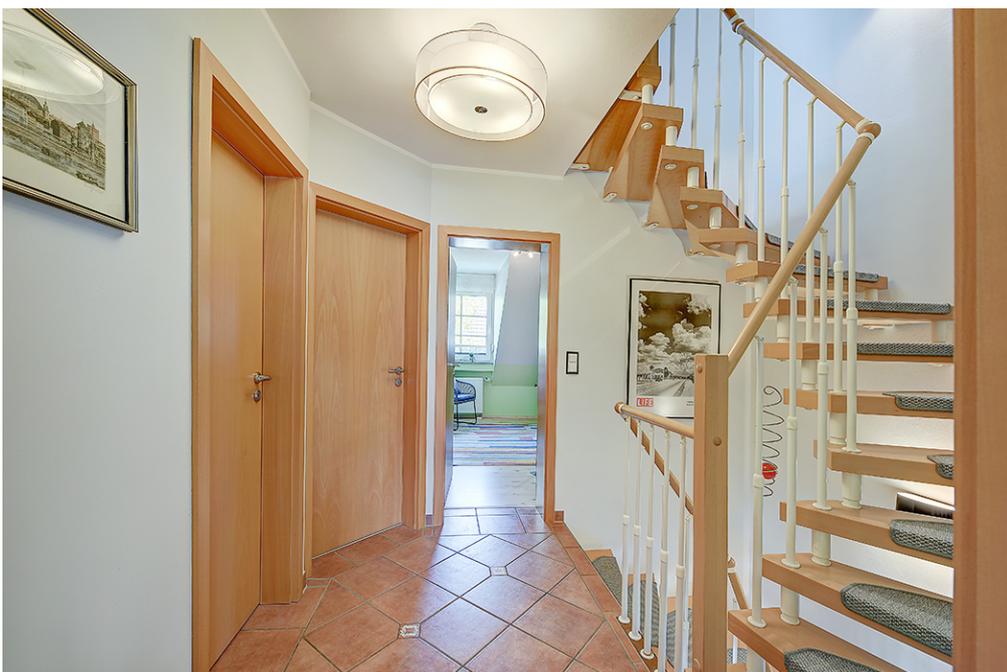
CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch**

## Una prima impressione

Modernes Haus mit hochwertiger Ausstattung und schönem Garten in ruhiger Lage. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2001 bietet auf ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine Familie. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und harmonischen Nachbarschaft und verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Wanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster für Tageslicht. Besonders hervorzuheben ist das große Studiozimmer im Dachgeschoss, welches vielfältig genutzt werden kann. Der Wohnbereich besticht durch bodentiefe Fenster, die für ein helles und freundliches Ambiente sorgen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Bankiray-Terrasse und in den uneinsehbaren Garten, der schön eingewachsen ist - ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Immobilie verfügt zudem über eine verlängerte Garage mit direktem Zugang zum Garten, sowie über einen Brunnen zur Gartenbewässerung. Eine praktische Einbauküche mit einem Tresen zum Wohnbereich rundet das Angebot optimal ab. Dieses charmante und sehr gut ausgestattete Einfamilienhaus wurde fortlaufend modernisiert, renoviert und gepflegt und ist daher in einem tadellosen Zustand. Insgesamt stehen 2 Außenparkplätze vor der Garage zur Verfügung. Weiterhin ist das Haus voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Ein behaglicher Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Ruhezone ist hier ebenfalls integriert. Die Gas-Zentralheizung, gepaart mit einer Photovoltaikanlage inkl. Speichergerät, für die Stromerzeugung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Ein Home-Matic-System bietet Komfort und Sicherheit. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2022 statt, sodass die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand ist. Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für eine Familie, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause in ruhiger Lage ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem gemütlichen Haus überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch**

## Dettagli dei servizi

Parkettboden

bodentiefe Fenster im Wohnbereich

einbruchhemmende Pilzverzäpfung im EG

abschließbare Fenstergriffe und Fenster im EG und OG

Velux-Fenster mit Panoramafunktion u. solarbetriebene elektrische Rolläden

Rolläden an allen Fenstern im EG, OG - überwiegend elektrisch betrieben

Plisses

uneinsehbarer Garten / schön eingewachsen

große Bankiray Terrasse (ca. 30m<sup>2</sup>)

verlängerte Garage / mit Zugang zum Garten

Wallbox

Brunnen für Gartenbewässerung (Gartenpumpe elektrisch / gemeinsam mit Nachbar)

Sicherheitssystem (Panikknopf) / Home-Matic mit Steuerung von Licht, Rolläden,

Steckdosen

Haustürkamera mit 5,6 LCD-Monitor

Einbauküche / mit Tresen zum Wohnbereich

ruhige Lage

harmonische Nachbarschaft

Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschtisch, WC und Fenster

fortlaufend renoviert und sehr gut gepflegt

großes Studiozimmer im Dachgeschoss

voll unterkellert / viel Stauraum

Sauna mit Ruheraum und Dusche im UG

Heizkörper mit elektronischen Thermostaten mit hydraulischem Abgleich

keine Kosten für Regenentwässerung, Regenversickerung über Rigolen und

Gemeinschaftsgrünflächen

Deckenhöhen:

EG: 2,49m

OG: 2,473m im Schlafzimmer, 2,464m im Hobbyraum 1, 2,458m im Hobbyraum 2 und

2,450m im Badezimmer

Studio: zwischen 2,40m (da, wo die Schräge endet, da ist ein kleiner Absatz) und 3,22m

KG: 2,18m

**CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im beschaulichen Stadtteil Strümp in der Stadt Meerbusch. Strümp ist bekannt für seine ruhige, ländliche Atmosphäre, die dennoch eine gute Anbindung an größere Städte wie Düsseldorf und Krefeld bietet. Die Gegend zeichnet sich durch ein harmonisches Miteinander von Natur und städtischer Infrastruktur aus und ist besonders für Familien ein idealer Wohnort. Zahlreiche Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe stehen zur Verfügung. Für die Kleinsten gibt es verschiedene Kindergärten und Kitas, darunter: Städtischer Kindergarten Strümp (ca. 5 Minuten mit dem Auto) Katholischer Kindergarten St. Franziskus (ebenfalls ca. 5 Minuten entfernt) Auch Grundschulen sind in Strümp vorhanden, sodass die Wege für Schulkinder kurz bleiben. Die Martinus-Grundschule Strümp liegt nur etwa 10 Minuten zu Fuß von der Immobilie entfernt und bietet eine familiäre Lernumgebung. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen oder im nahen Zentrum von Meerbusch. Das Städtische-Gymnasium ist in 5 Minuten erreicht sowie die Gesamtschule Meerbusch sind gut mit dem Fahrrad oder dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf bieten sich in Strümp und der näheren Umgebung vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der Edeka Markt Strümp, der ein breites Sortiment an Lebensmitteln und Haushaltswaren bietet. Ebenso ist der Aldi Süd eine gute Wahl für den Wocheneinkauf. Zusätzlich gibt es kleinere Fachgeschäfte und Bäckereien im Zentrum von Strümp. Für größere Shopping-Touren oder spezielle Einkäufe bieten sich die benachbarten Stadtteile Büberich und Osterath an. Auch das Rheinpark-Center Neuss, nur etwa 15 Autominuten entfernt, bietet zahlreiche Geschäfte und Boutiquen für Mode, Elektronik und mehr. Auch kulinarisch hat Strümp einiges zu bieten. Wer gerne gut essen geht, findet in der Umgebung einige gemütliche Restaurants und Gasthäuser. Das Gasthaus Strümper Hof lädt zu einem gemütlichen Abendessen oder einem Drink ein, sowie die Pizzeria ‚La Vita‘ und das griechische Restaurant ‚Strümper Taverne‘. Künftig wird es auch einen Irish Pub geben. Strümp ist umgeben von viel Grün und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Der Stadtpark Strümp und der nahegelegene Strümper Wald sind ideale Orte für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren. Für Sportbegeisterte gibt es auch den TV Strümp, der ein breites Angebot an Sportkursen und Aktivitäten bietet. Die Rheinauen, die nur wenige Kilometer entfernt liegen, sind ebenfalls ein beliebtes Ausflugsziel für Spaziergänge und Erholung am Wasser. Dank der guten Anbindung an das Umland sind auch Ausflüge ins Düsseldorfer Zentrum oder in die umliegenden Wälder schnell und unkompliziert möglich. Es gibt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahnen A44 und A57 und ermöglichen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Krefeld und Neuss. Zudem gibt es eine gute Anbindung

an den öffentlichen Nahverkehr. Die Buslinien verbinden Strümp regelmäßig mit den umliegenden Stadtteilen und dem Düsseldorfer Zentrum. Strümp ist ein idealer Wohnort für alle, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadtnähe verzichten zu wollen. Mit einer guten Infrastruktur, ausgezeichneten Bildungseinrichtungen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet Meerbusch-Strümp ein hohes Maß an Lebensqualität.

**CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

**CODICE OGGETTO: 24013125 - 40670 Meerbusch**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)