

Meerbusch – Lank-Latum

# Ihr Traumhaus in perfekter Lage erwartet Sie!

*CODICE OGGETTO: 24052071*



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum**

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

CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24052071
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.01.2035	Consumo energetico	34.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum**

## Una prima impressione

Diese Doppelhaushälfte auf einem Grundstück von ca. 300 qm aus dem Baujahr 1970 wurde im Jahr 2010 aufwendig saniert und bietet heute auf ca. 150 qm eine perfekte Kombination aus zeitloser Architektur und modernster Technik. Hierin enthalten sind ca. 115 m<sup>2</sup> baurechtlich genehmigte Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss und ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss, die nicht nachgenehmigt wurde. Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden, sodass für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen wird. Die Immobilie besticht durch eine gehobene Ausstattung und bietet hohen Wohnkomfort auf mehreren Ebenen. Im Erdgeschoss sorgt der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente, während dreifach verglaste Fenster für eine hervorragende Wärmedämmung und Schallisolierung sorgen. Dieser geht in einen nicht beheizten Wintergarten über, von dem man in den sehr gepflegten und schön bewachsenen Garten und zur angrenzenden Garage gelangt. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich aktuell drei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf- /Kinder- /Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, einen Ankleideraum und einen Hauswirtschaftsraum. Das Haus ist mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet, die für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgt. Für besondere Wohlfühlmomente ist eine eigene Sauna vorhanden, die im Kellerbereich für Entspannung sorgt. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch das gesamte Haus – von den eleganten Bodenbelägen bis hin zu den modernen Badezimmern. Das Gästebad im Erdgeschoss ist mit einer Toilette, einem Waschbecken und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet, das Badezimmer im Obergeschoss beinhaltet eine Toilette, ein Bidet, ein Waschbecken, eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne und ein WC im Dachgeschoss umfasst eine Toilette und ein Waschbecken. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

**CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum**

## Tutto sulla posizione

Meerbusch Lank-Latum ist ein idyllischer Stadtteil im Westen von Meerbusch, gelegen zwischen Düsseldorf und Neuss. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Ruhe und eine naturnahe Umgebung aus, während sie gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an städtische Zentren bietet. Lank-Latum befindet sich am linken Ufer des Rheins, umgeben von Feldern, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Der Stadtteil ist verkehrstechnisch gut erschlossen: Die Bundesstraße B1 führt direkt durch Lank-Latum, und die Autobahnen A44 und A52 sind schnell erreichbar. Die Düsseldorfer Innenstadt ist nur etwa 20 Minuten mit dem Auto entfernt, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und die nahegelegene S-Bahnlinie bieten ebenfalls bequeme Verbindungen zu den benachbarten Städten. Neben der idyllischen Umgebung bietet Lank-Latum eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte, die eine bequeme Nahversorgung gewährleisten. Wochenmärkte mit regionalen Produkten tragen zur besonderen Lebensqualität bei. Auch Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot: Vor Ort gibt es mehrere Kindergärten sowie die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Lank. Weiterführende Schulen, wie das renommierte Meerbusch-Gymnasium oder die Realschule Osterath, sind mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Zudem bietet das nahegelegene Düsseldorf eine breite Auswahl an weiterführenden Schulen und internationalen Bildungseinrichtungen. Die Umgebung von Lank-Latum bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Besonders beliebt sind Wanderungen und Radtouren durch die landschaftlich reizvolle Umgebung. Sportbegeisterte finden diverse Angebote in lokalen Vereinen, darunter Tennis, Fußball und Reitsport. Diese Mischung aus ländlicher Idylle, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der städtischen Zentren macht den Stadtteil zu einem besonders lebenswerten Standort.

**CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 34.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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. 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.



**CODICE OGGETTO: 24052071 - 40668 Meerbusch – Lank-Latum**

## Partner di contatto

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

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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