Meerbusch

Großzügiger Souterrain-Bungalow mit Pool in Feldrandlage

Objektnummer: 25047017

KAUFPREIS: 998.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.359 m²

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	25047017
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964

Kaufpreis	998.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	154.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow aus dem Jahr 1964 mit einer Wohnfläche von ca. 190?m², gelegen auf einem rund 1.359?m² großen Grundstück in ruhiger und naturnaher Feldrandlage. Diese Bestandsimmobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Modernisierungen sowie ein großzügiges Platzangebot – ideal für Familien und alle, die komfortables Wohnen mit Naturverbundenheit verbinden möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, darunter ein komfortables Schlafzimmer mit angrenzendem Bad en suite im Erdgeschoss. Besonders hervorzuheben sind die zwei Kinderzimmer im wohnlich ausgebauten Souterrain, die durch Tageslicht, Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugen – ideal für Kinder, Gäste, Homeoffice oder Hobbys.

Der Wohn- und Essbereich schafft mit viel Licht und Raum ein angenehmes Wohngefühl. Ein Kamin zwischen Wohn- und Esszimmer sorgt für gemütliche Stunden und eine warme Atmosphäre. Der gepflegte Parkettboden im Wohnzimmer unterstreicht den wohnlichen und eleganten Charakter des Hauses.

Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und lässt das Herz ambitionierter Hobbyköche höherschlagen. Zwei Badezimmer – eines davon im Souterrain – runden das komfortable Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit gepflegtem Grün und einem Pool mit moderner Warmwassertechnik – perfekt für entspannte Sommertage im eigenen kleinen Paradies.

Auch in technischer Hinsicht ist die Immobilie bestens aufgestellt: Die Zentralölheizung sowie das Dach wurden vor etwa acht Jahren modernisiert. Die Elektrik wurde vollständig erneuert und sorgt für zeitgemäße Sicherheit. Doppelverglaste Kunststofffenster tragen zur Energieeffizienz bei. Eine Garage bietet zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug.

Dieser gepflegte Bungalow vereint großzügiges Wohnen, familienfreundliche Raumstruktur und naturnahe Lage mit solider technischer Ausstattung. Die zwei separaten Kinderzimmer im wohnlich ausgebauten Souterrain bieten wertvolle zusätzliche Fläche – ideal für wachsende Familien oder vielseitige Wohnkonzepte. Ob

zum Leben, Arbeiten oder Genießen – dieses Zuhause bietet Ihnen Raum für Ihre Ideen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen!

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche inklusive
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- wohnzimmer mit edlem Parkettboden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektr. Rollläden
- Zentralölheizung (erneuert ca. 2016)
- Dach ebenfalls modernisiert (ca. 2016)
- Elektrik vollständig erneuert
- Einzelgarage direkt am Haus
- großzügiger Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Pool mit moderner Warmwassertechnik
- ruhige und familienfreundliche Feldrandlage

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Alles zum Standort

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 in Meerbusch

• Kath. Familienzentrum „St. Nikolaus“, Fröbelstr. 1, 40670 Meerbusch

• Ev. Kindertagesstätte „Himmelszelt“, Insterburger Str. 20, 40670 Meerbusch

• Ev. Integrative Kindertagesstätte „Krähennest“, Rudolf - Lensing - Ring 84, 40670 Meerbusch

• Städt. Kindertagesstätte „Entdeckerknirpse“, Wienenweg 42, 40670 Meerbusch

• Städt. Kindertagesstätte „Rasselbande“, Uerdinger Gerichtsweg 2, 40670 Meerbusch

Grundschulen:
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, B9

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 154.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25047017 - 40670 Meerbusch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com