Meerbusch

Doppelhaushälfte mit lichtdurchflutetem Wintergarten und Pool im Garten

Objektnummer: 26013163



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136.08 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 312 m²

Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	26013163
Wohnfläche	ca. 136.08 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2.5
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 78 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

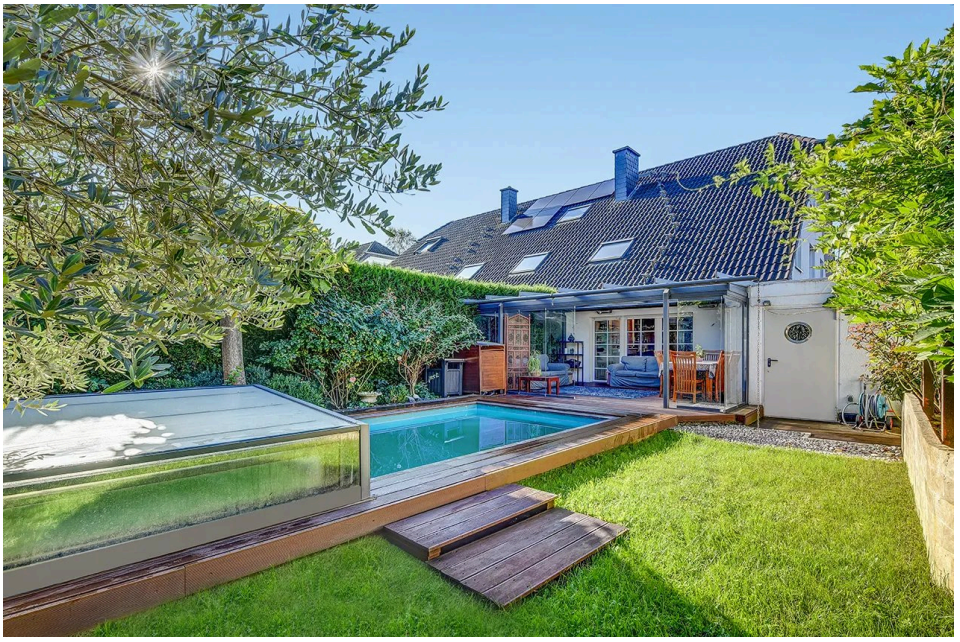
Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	159.87 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

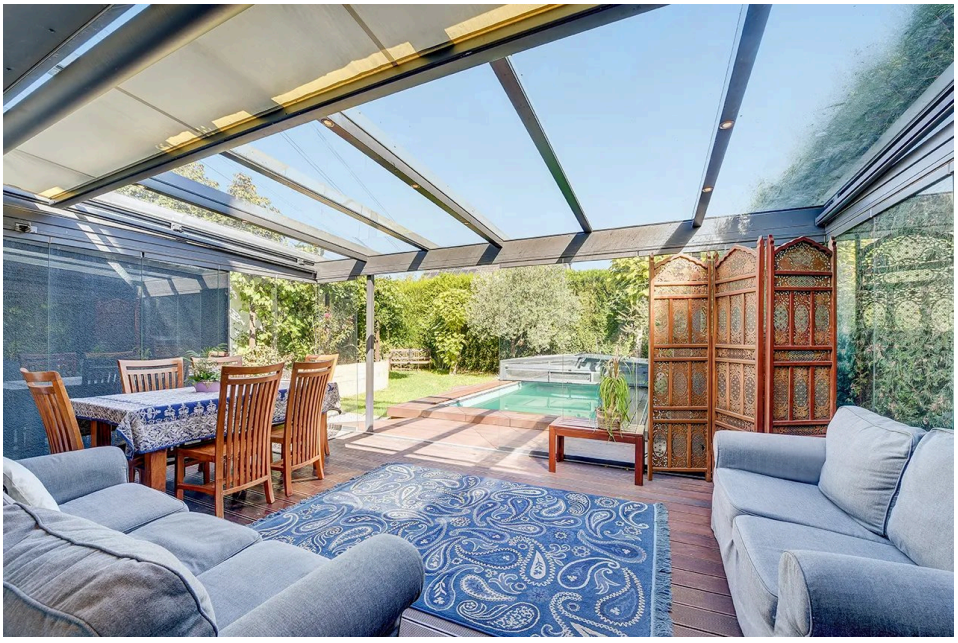




Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

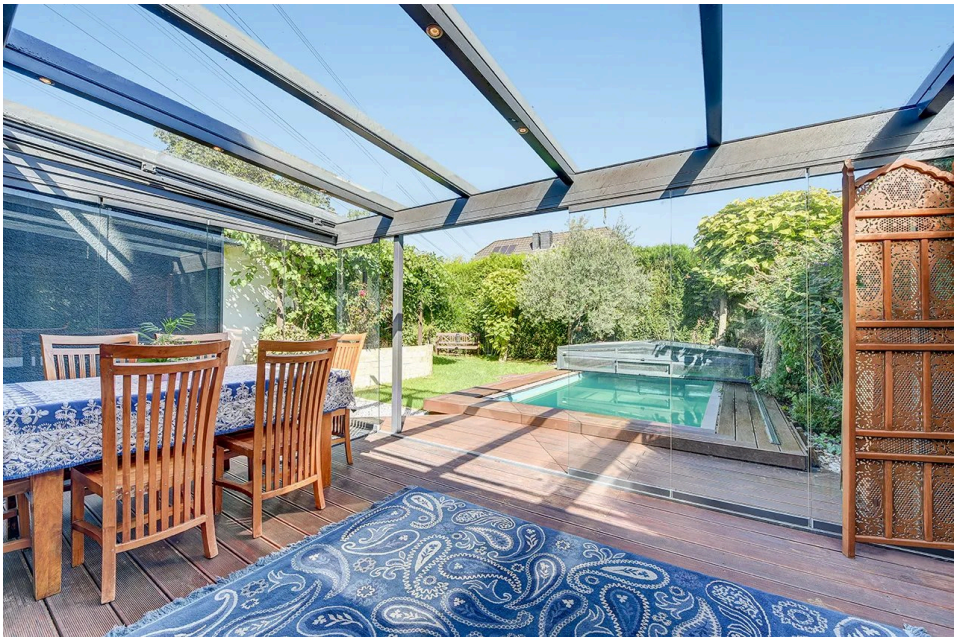
Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

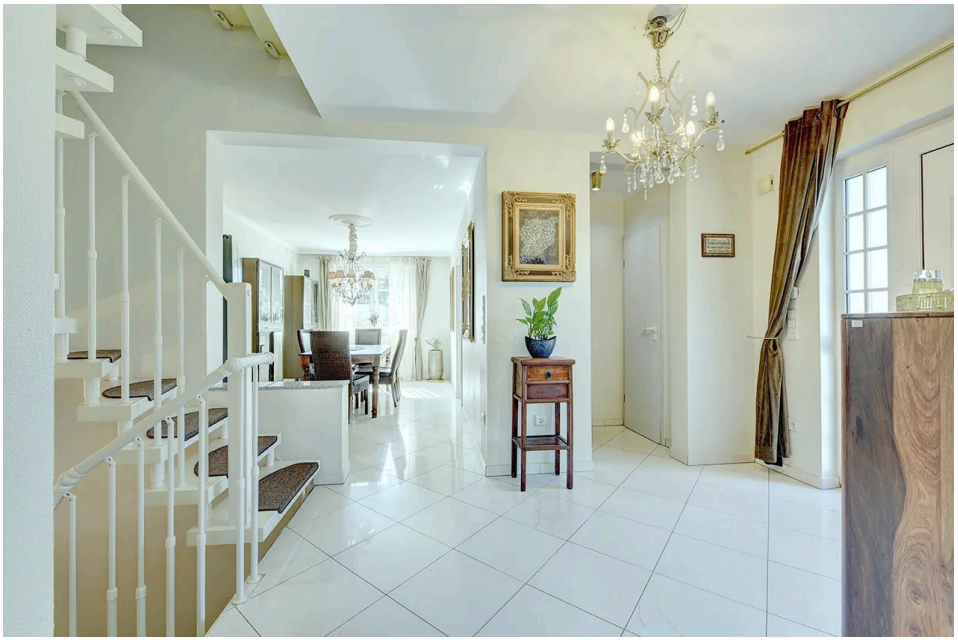
Die Immobilie

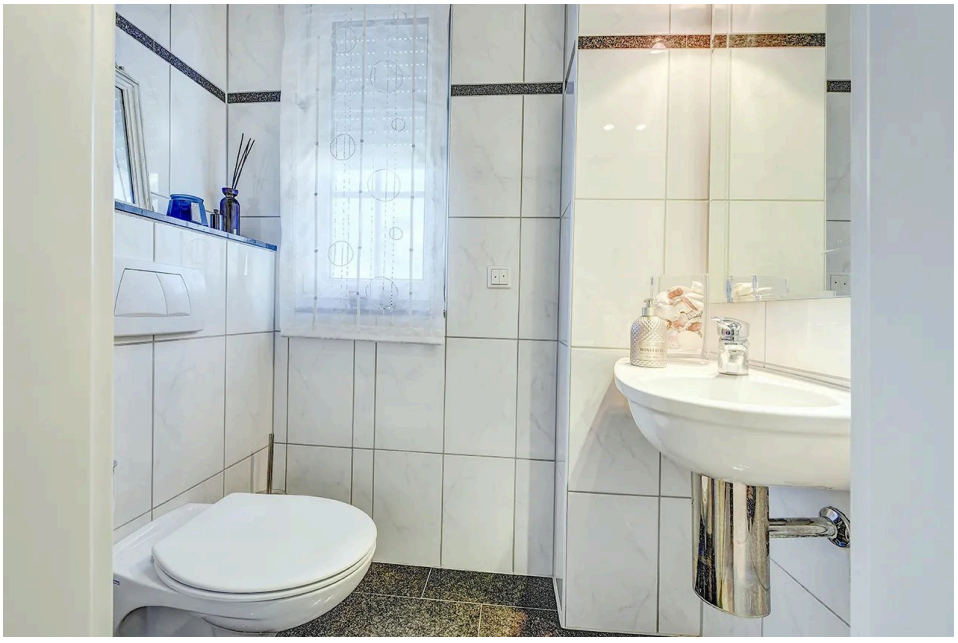




Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

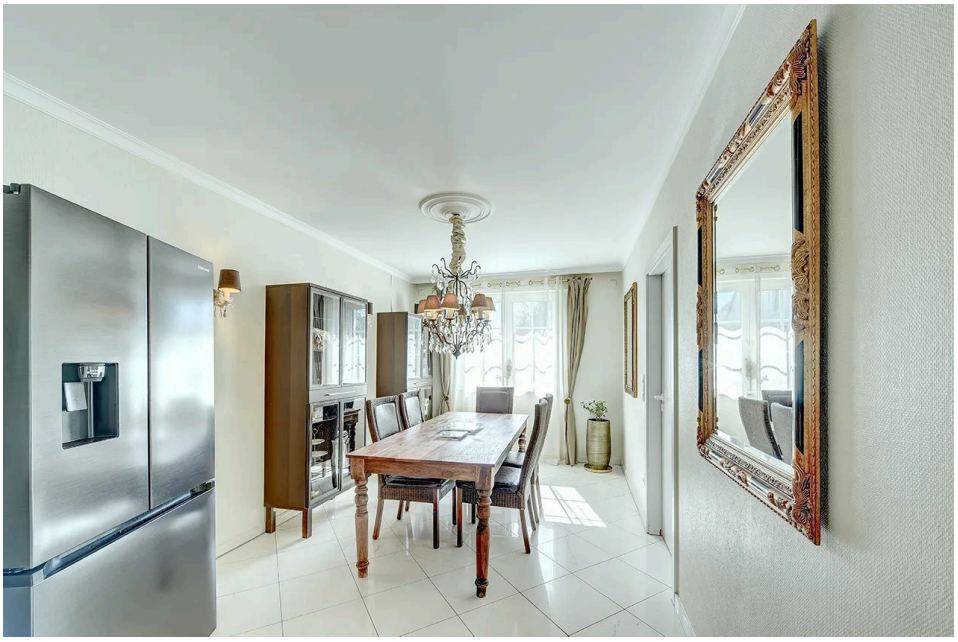
Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

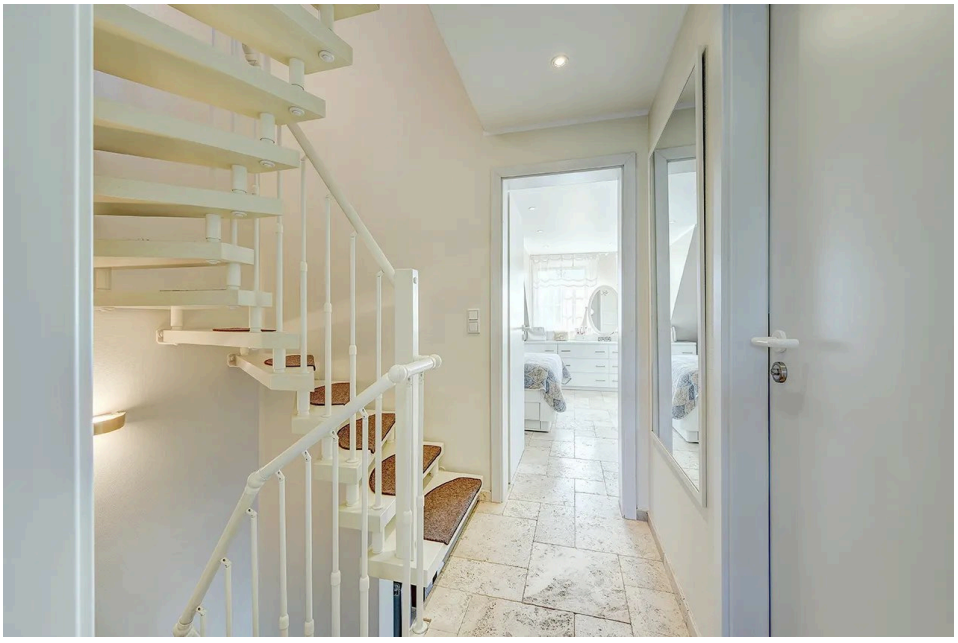




Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

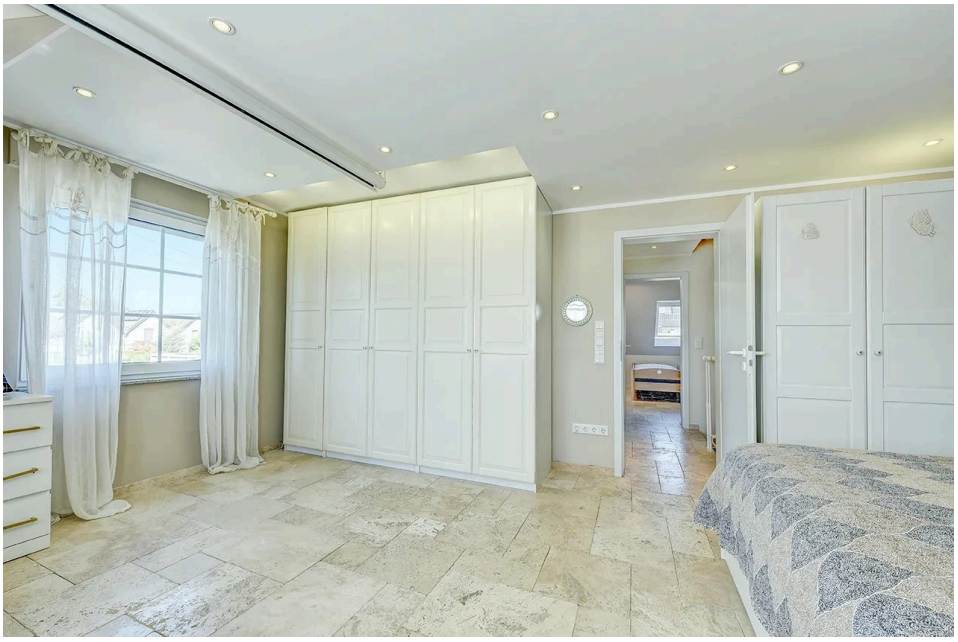
Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie

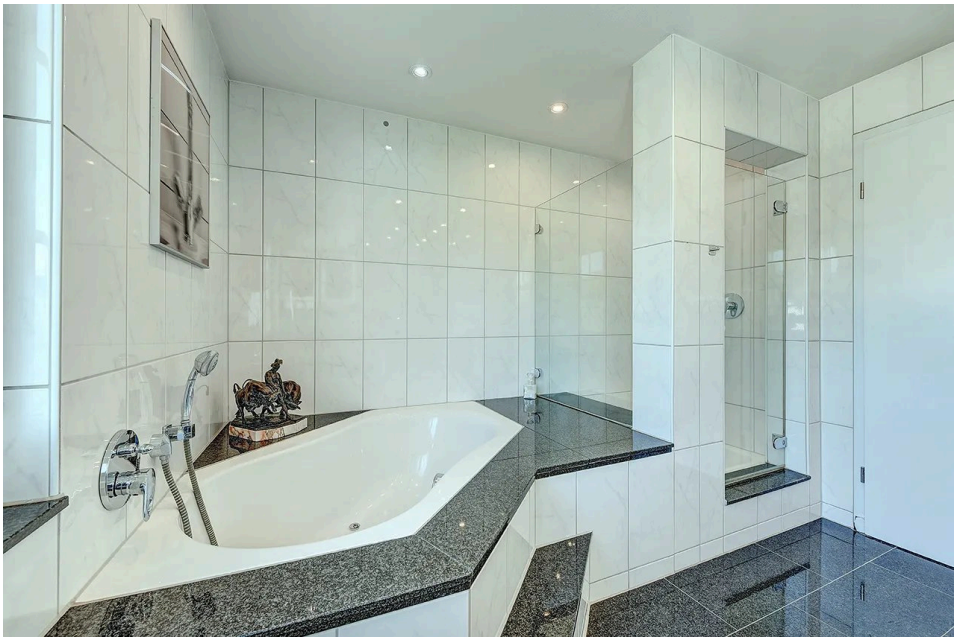




Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

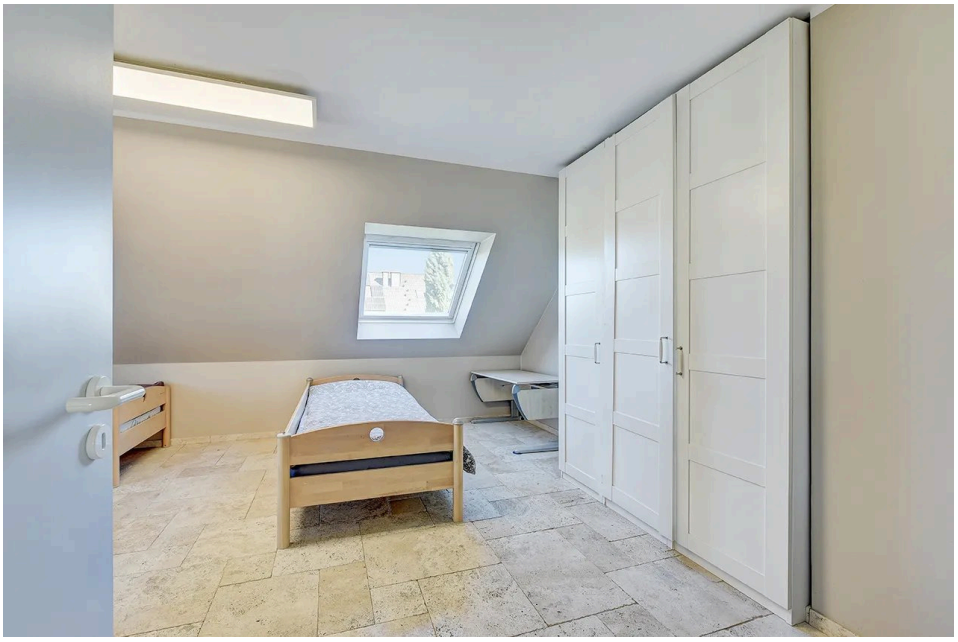
Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

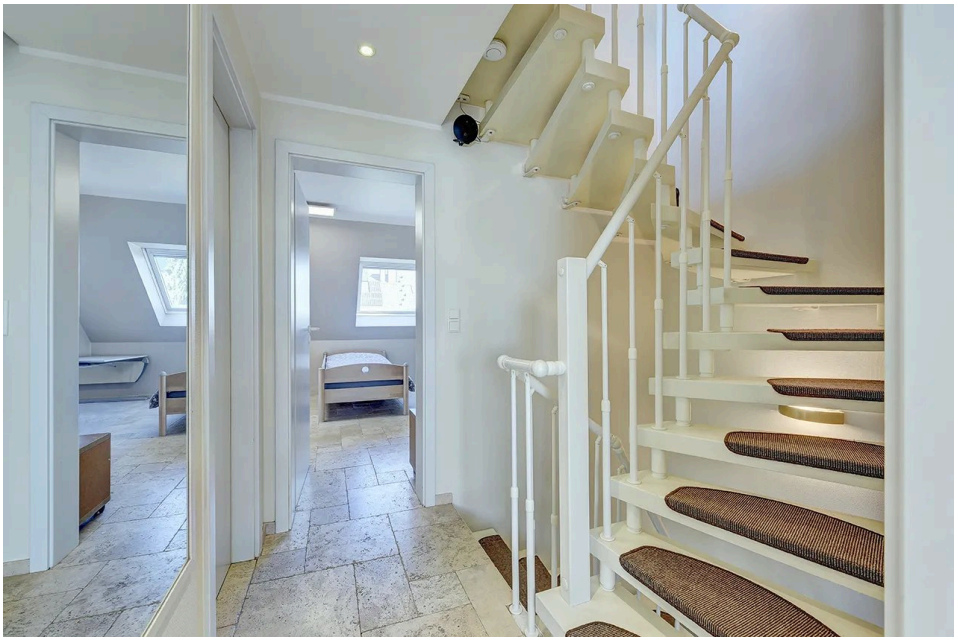
Die Immobilie





Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

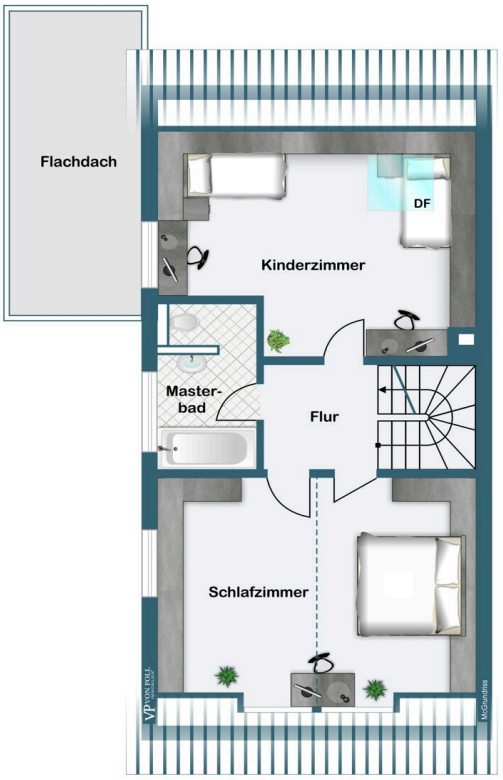
Die Immobilie

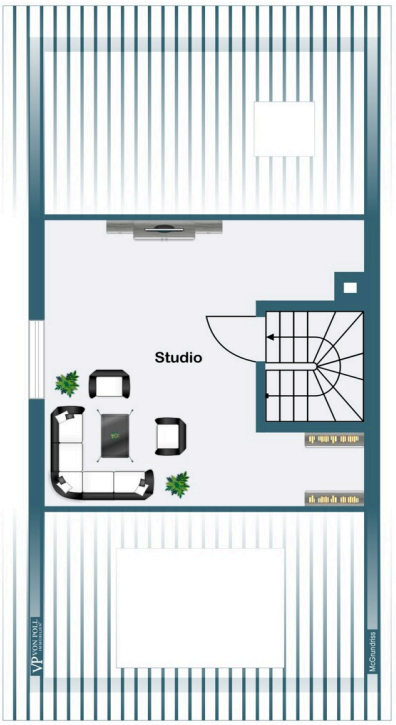


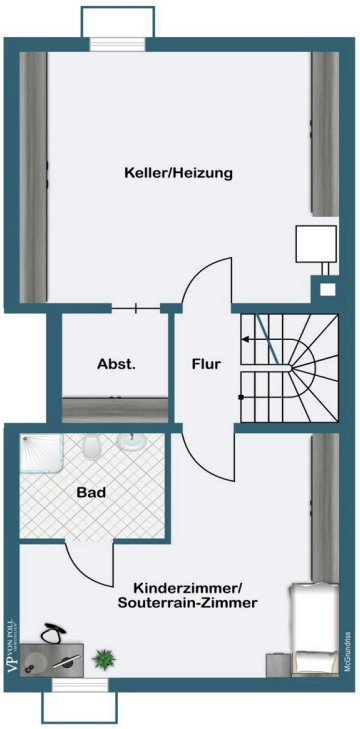


Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Grundrisse




Studio



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Hauses empfängt einen eine wohnliche Großzügigkeit, die sich durch alle Räume zieht. Helles Tageslicht fällt durch die Sprossenfenster im Eingangsbereich und lässt die glänzenden Fliesenböden sanft aufleuchten. Ein eleganter Kronleuchter setzt einen feinen Akzent über der offenen Diele, die den Blick direkt weiter in die Wohnbereiche lenkt. Die Treppe mit weißen Stufen schmiegt sich leichtfüßig an die Wand und verbindet die Etagen auf angenehme Weise.

Das Wohnzimmer bietet viel Raum zur Entfaltung. Hier verbindet sich klassische Klarheit mit einem Hauch von Geborgenheit, den der Kamin vermittelt. Großzügige Fenster öffnen den Blick auf den liebevoll angelegten Garten und den Pool. Die Sofas stehen einladend gruppiert, der Kamin verleiht dem Raum an kühlen Tagen eine ruhige, konzentrierte Wärme. Der angrenzende Essbereich profitiert von derselben Offenheit und dem feinen Lichtspiel, das durch die bodentiefen Fenster in den Raum dringt. Angrenzend befindet sich die separat angelegte Küche mit Einbauküche.

Der Wintergarten bildet das Herzstück zwischen Haus und Garten. Auf dem Holzdeck lässt sich das Spiel der Jahreszeiten in vollen Zügen genießen. Hier verbinden sich entspannte Stunden am Wasser mit geselligen Momenten am großen Tisch. Der Pool ist harmonisch in das Grundstück integriert und wird von üppigem Grün gerahmt. Eine Teleskop-Überdachung, gepaart mit einer Inverter-Wärmepumpe, ermöglicht das ganzjährige Schwimmen. Pool, Teleskop-Überdachung und Zubehör sind im Kaufpreis enthalten.

Die Schlafzimmer öffnen sich zu unterschiedlichen Seiten des Hauses und schaffen individuelle Wohlfühlräume, mal ruhig und introvertiert, mal lichtdurchflutet. Das Kinderzimmer im Untergeschoss überzeugt mit viel Platz, cleverer Aufteilung und frischen Farben. Zwei elegante Bäder, eines davon modern mit Glasdusche, sorgen für Komfort und einen guten Start in den Tag. Das Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Das Grundstück schafft mit seinen 312 Quadratmetern einen stimmigen Rahmen für das Haus. Die gepflegte Einfahrt mit Garage, der Vorgarten mit kleinen Bäumen und die ruhige Anliegerstraße verleihen dem Ensemble eine angenehme Zurückgenommenheit. Im Garten entfaltet sich auf kleinem Raum ein durchdachtes Zusammenspiel aus Privatsphäre, Entspannung und Lebensfreude. Hier klingt ein Tag gern aus, während die letzten Sonnenstrahlen über den Wasserspiegel gleiten.

Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Ausstattung und Details

Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit Marmorkamin
Repräsentativer Eingangsbereich mit offener Diele
Wintergarten als attraktive Erweiterung des Wohnbereichs
Überdachte Terrasse mit direktem Übergang in den Garten
Privater Pool, harmonisch in den Garten integriert
Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung und Poolbefüllung
Vier Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Zwei Bäder plus separates Gäste-WC
Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Masterbad
Bodentiefe Fenster und großzügige Glasflächen, mit teilweise elektrischen Rollläden
Klassische Sprossenfenster als charmantes Gestaltungselement
Gepflegter, sichtgeschützter Garten mit hoher Aufenthaltsqualität
Elektrische Beschattung des Wintergartens
Teilweise elektrisch betriebene Rollläden für zusätzlichen Komfort
Garage mit elektrischem Tor
Großzügig ausgebautes Untergeschoss für weitere Nutzfläche
312 m² Grundstück
Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
Viel Platz auf mehreren Ebenen – ideal auch für Familien mit älteren Kindern, Homeoffice oder Gäste
2021/2022 umfassend modernisierte Poolanlage
mit Polyurea-Beschichtung, Inverter-Wärmepumpe, Sandfilteranlage mit UV-Entkeimung, Poolroboter mit App-Steuerung, Teleskop-Überdachung, Bangkirai-Holzdeck

Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Meerbuscher Stadtteil Strümp. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend durch Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser geprägt und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

Besonders für Familien überzeugt die Lage durch kurze Wege: Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Bäckerei liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Strümp gehört zu den gefragten Wohnlagen Meerbuschs und zeichnet sich durch seinen dörflich geprägten Charakter, ein familienfreundliches Umfeld und die Nähe zu weitläufigen Grün- und Freiflächen aus. Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten lassen sich direkt in den Alltag integrieren. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch einen nahegelegenen Bewegungspark.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der verkehrsgünstigen Lage Meerbuschs. Die umliegenden Stadtteile sowie Düsseldorf, Neuss und Krefeld sind gut erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnverbindungen besteht zudem eine komfortable Anbindung an die gesamte Rhein-Ruhr-Region. Auch der öffentliche Nahverkehr verbindet Meerbusch mit den umliegenden Städten.

Die Kombination aus ruhigem, familiengerechtem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zu Düsseldorf macht diese Lage besonders attraktiv für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen, ohne auf eine gute Anbindung an die Landeshauptstadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26013163 - 40670 Meerbusch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com