Meerbusch

Modernisiertes Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 26013168



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 207 m²

Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

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

Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	26013168
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	307.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

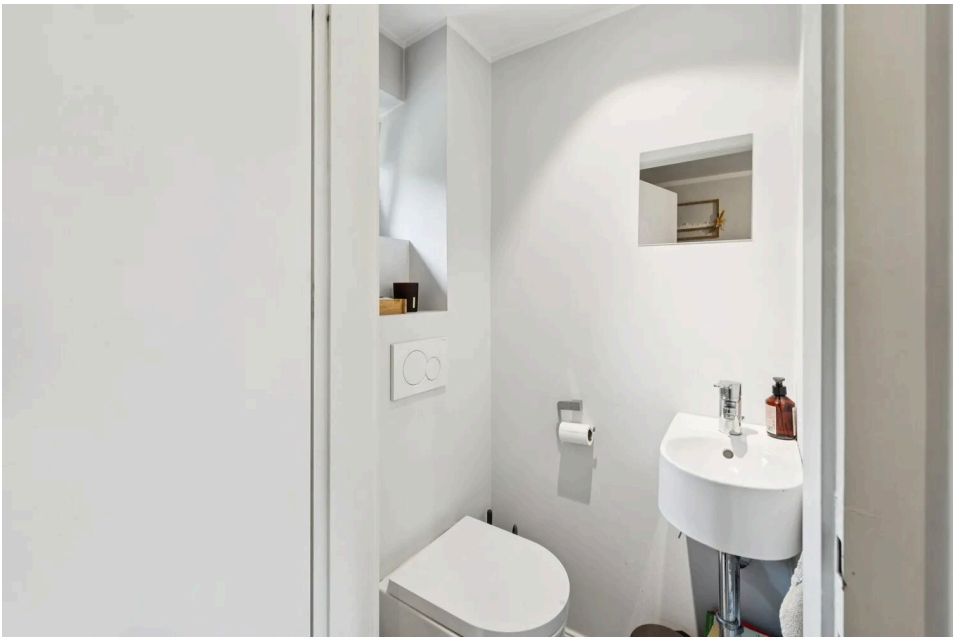
Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet auf rund 95 m² Wohnfläche alles, was junge Familien für einen unkomplizierten und gemütlichen Alltag brauchen. Das im Jahr 1961 errichtete Haus wurde 2017 umfassend modernisiert und verbindet einen klassischen Grundriss mit einem zeitgemäßen Wohngefühl.

Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Familienabende und das tägliche Miteinander. Direkt angrenzend befindet sich die großzügige, überdachte Terrasse, die den Wohnbereich in den wärmeren Monaten auf angenehme Weise nach draußen erweitert. Ob Frühstück im Freien, Grillabend oder einfach ein geschützter Platz zum Spielen und Entspannen – hier entsteht schnell ein zusätzlicher Lieblingsort.

Der kleine Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet dennoch ausreichend Raum für Kinder, Hochbeet, Sandkasten oder eine gemütliche Sitzecke. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss praktisch.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Damit bietet das Haus eine ideale Aufteilung für Eltern und ein bis zwei Kinder; alternativ lässt sich eines der Zimmer auch hervorragend als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Das Badezimmer mit Dusche komplettiert diese Etage.
Mit insgesamt vier Zimmern, einer durchdachten Raumaufteilung und überschaubaren Flächen bietet dieses Reihenhaus genau das richtige Maß an Platz: nicht zu groß, nicht zu klein – sondern angenehm kompakt und alltagstauglich.
Die umfassende Modernisierung im Jahr 2017 sorgt dafür, dass sich das Haus heute gepflegt und zeitgemäß präsentiert.

Aktuell ist die Immobilie vermietet und eignet sich damit sowohl für Käufer mit einem perspektivischen Eigennutzungswunsch als auch für Kapitalanleger, die ein gut nutzbares und familienfreundliches Reihenhaus suchen.
Ein Zuhause mit kurzen Wegen, gemütlicher Atmosphäre und allem, was eine junge Familie wirklich braucht.

Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Ausstattung und Details

Das Haus wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert. Dabei wurden u.a. die Fenster, die Elektrik, die Leitungen erneuert, die Fassade gedämmt und der Innebereich wie Bodenbeläge, Bäder etc. modernisiert.

Objektnummer: 26013168 - 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 mit direkten Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und Krefeld, 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, B9

Supermärkte:
REWE, Bommershöfer Weg 2-8, 40670 Meerbusch, EDEKA, Gottlieb-Daimler-Straße 2, 40670 Meerbusch, ALDI SÜD, Gottlieb-Daimler-Straße 1, 40670 Meerbusch

Restaurant:
Gasthof Im Pferdestall, Krefelder Str. 79, 40670 Meerbusch
Restaurant Mikado, Meerbuscher Str. 223, 40670 Meerbusch
La Terraza, Kranenburger Str. 16, 40670 Meerbusch

Krankenhaus:
St. Mauritius Therapieklinik, Strümper Str. 111, 40670 Meerbusch
St. Elisabeth Hospital, Hauptstraße 74-76, 40668 Meerbusch

Naherholung:
Latumer See, Tauchsee Bösinghoven

Objektnummer: 26013168 - 40670 Meerbusch

Sonstige Angaben

Miete : 1.250€ Kalt
Kaution : 3.750€
Keine Nebenkosten
Keine Provision für den Vermieter
Quadratmeterpreis 13,16€ m²

Objektnummer: 26013168 - 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