Meerbusch – Osterath

Modernisiertes Landhaus mit Koi-Teich und großzügigem Garten

Objektnummer: 26047047



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 907 m²

Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

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

Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Auf einen Blick

Objektnummer	26047047
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	31.12.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	24.19 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

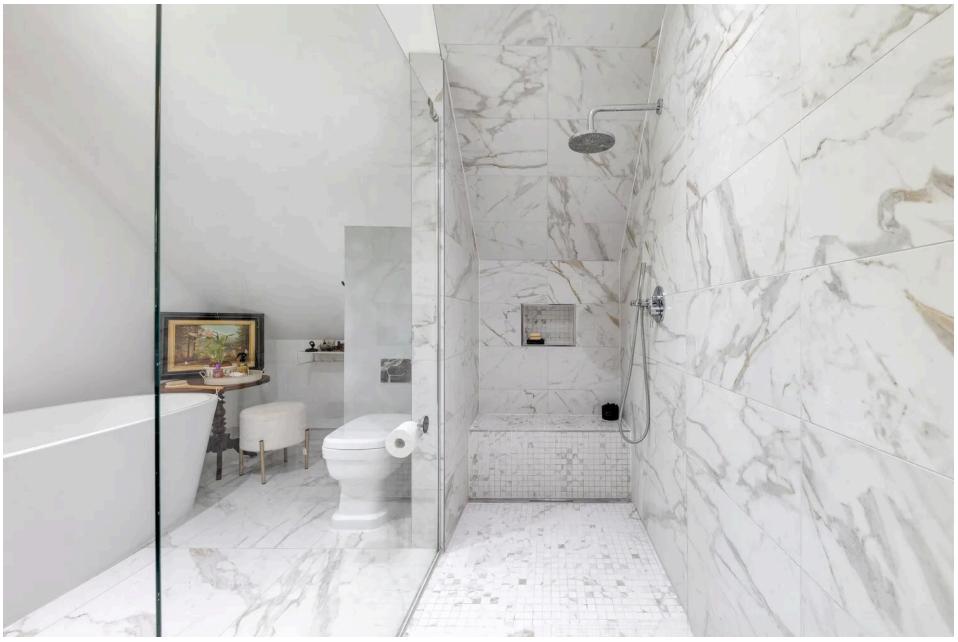
Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie





Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet den charaktervollen Charme eines klassischen Landhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer hohen Energieeffizienz. Eine moderne Wärmepumpe, die im Jahr 2022 eingebracht wurde, bildet heute die Grundlage der energetischen Versorgung. Das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse A+ und verfügt damit über einen niedrigen Energiebedarf sowie eine zukunftsorientierte Energieversorgung.

Die von Grün geprägte Grundstücksgestaltung schafft bereits beim ersten Eindruck eine besondere Atmosphäre und verleiht dem Haus auf dem rund 907 m² großen Grundstück einen besonderen Bezug zur Natur.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich das Zentrum des Hauses. Die moderne Küche mit Kochinsel geht unmittelbar in den Essbereich über und schafft gemeinsam mit dem angrenzenden Wohnzimmer einen großzügigen Lebensraum für den Alltag und gesellige Stunden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und stellen einen unmittelbaren Bezug zum Garten her. Der Wohnbereich verfügt über sichtbare Holzbalken, eine großzügige Glasfaltwand sowie einen harmonisch integrierten Kaminofen. Mit wenigen Handgriffen lässt sich die Terrasse direkt mit dem Wohnbereich verbinden und schafft so einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Diele mit Treppenhaus sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss. Die vorhandene Raumstruktur verbindet offene Wohnbereiche mit klar gegliederten Nebenflächen und schafft damit eine ausgewogene Kombination aus Großzügigkeit und Funktionalität.

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich. Das großzügige Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer nutzen lassen, sind funktional um einen zentralen Flurbereich angeordnet. Das Schlafzimmer bietet dabei einen direkten Zugang zum großzügigen, überdachten Balkon mit Blick ins Grüne. Ein separates Büro ergänzt das Raumangebot und schafft ideale Voraussetzungen für das Arbeiten im Homeoffice.

Das moderne Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen, einer freistehenden Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Ein separates WC sorgt zusätzlich für Komfort im Familienalltag.

Auch abseits der Wärmeerzeugung wurde das Haus kontinuierlich modernisiert. So wurde unter anderem die oberste Geschossdecke gedämmt, Wasserleitungen wurden erneuert und neue Bodenbeläge eingebracht. Eine Fußbodenheizung sowie frische

Putzoberflächen mit Lehmunterputz in Wohn- und Schlafbereichen tragen zusätzlich zu einem angenehmen Raumklima bei. Die frisch lackierten Holzsprossenfenster und Fensterläden unterstreichen den charaktervollen Stil des Hauses und fügen sich harmonisch in die Architektur ein.

Das ca. 88 m² große Untergeschoss bietet zusätzliches Potenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise zur Gestaltung eines separaten Gäste- oder Jugendbereichs mit eigenem Badezimmer.

Abgerundet wird das Angebot durch den neu eingedeckten Carport. Zusammen mit dem großzügigen Grundstück, den gepflegten Außenanlagen und dem idyllischen Teich entsteht ein privater Außenbereich mit besonderem Charme.

Ein Haus, das klassische Architektur, moderne Haustechnik und eine außergewöhnlich hohe Energieeffizienz der Klasse A+ mit großzügigem Wohnen und einem besonderen Gartenambiente verbindet.

Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Ausstattung und Details

Modernisierungen & Renovierungen
2022
•Austausch der Ölheizung gegen eine moderne Wärmepumpe.
•Einfräsen einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
•Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge im Erdgeschoss und Obergeschoss, teilweise auch im Kellergeschoss
•Großteil der Fenster im Kellergeschoss wurde erneuert (Kunststofffenster mit Doppelverglasung).
•Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen
•Modernisierung des Badezimmers im Obergeschoss
•neue Dämmung der obersten Geschossdecke
•Einbau eines Kaminofens
•Einbau einer 5,20 m breiten Glasfaltwand (3-Fach-Verglasung) zur Terrasse
•Wände zum großen Teil neu verputzt, in Wohn- und Schlafräumen mit 1cm Lehmunterputz
2024
Erneuerung der Dacheindeckung des Carports
2025
Neulackierung sämtlicher Holzelemente, einschließlich Fenster und Fensterläden, mit Farrow-&-Ball-Lacken

Objektnummer: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

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: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Sonstige Angaben

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: 26047047 - 40670 Meerbusch – Osterath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 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