

Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

## Charmantes Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage

???????? ??: 25052053



???? ??: 389.000 EUR • ??: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??: 4.5 • ??: 453 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25052053                |
| ????????????          | ca. 100 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 4.5                     |
| ????????????? ???     | 3                       |
| ????????????          |                         |
| ????????????          | 2                       |
| ????? ??????????????  | 1971                    |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????            |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????             | 389.000 EUR                                                                           |
| ????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                  | ?????????                                                                             |
| ???????????????            |                                                                                       |
| ?????????????????????????? | ca. 59 m²                                                                             |
| ??????                     |                                                                                       |
| ?????????                  | ?????????, WC<br>??????????????, ??????                                               |

??????? ???????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

????????????? ??????????

|                                                   |                                  |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ELECTRICITY                      | ??????? ???????<br>??????????                                                | 306.61 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 01.04.2035                       | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                 | ???????????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1971           |

??????? ???????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



??????? ?????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



??????? ???????? : 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



???????? ?????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ?????????



??????? ???????? : 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



??????? ???????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



??????? ?????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



??????? ???????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



??????? ?????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



??????? ???????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ???????



??????? ???????? : 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

?? ????????



??????? ???????? : 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

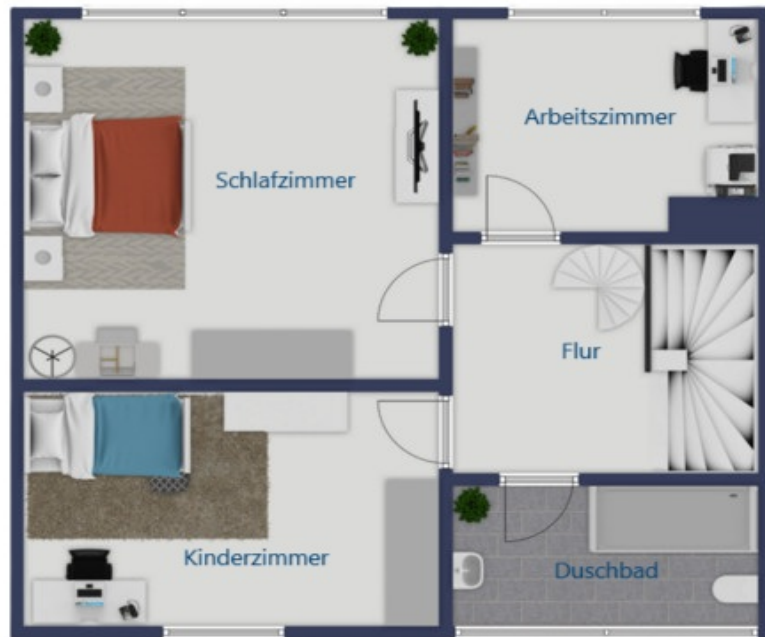
?? ????????



??????? ?????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reiheneckhaus, das 1971 errichtet und mit komfortabler Ausstattungsqualität versehen wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für gemütliches Wohnen. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 453 m<sup>2</sup> und vermittelt ein einladendes Ambiente. Die Grundstücksfläche von ca. 453m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus ca. 403 m<sup>2</sup> Hof- und Gebäudefläche, ca. 36 m<sup>2</sup> Flächenanteil für die Zuwegung und ca. 14m<sup>2</sup> Garagenfläche. Dem Eigentümer und dem Bauordnungsamt Meerbusch liegen keine Unterlagen zum Baujahr und zur Baurechtmäßigkeit vor, deshalb kann für das Baujahr und für die Baurechtmäßigkeit keine Gewährleistung übernommen werden. Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, viel Tageslicht und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf allen Ebenen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur, der in ein helles Gäste-WC sowie in eine separate Küche mit Zugang zur Terrasse führt – ideal für gemütliche Kochabende mit anschließendem Essen im Freien. Der großzügige Wohn- und Essbereich begeistert mit einer großen Fensterfront, die viel Licht spendet und direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten ermöglicht. Ein Ort zum Entspannen und Genießen! Für angenehme Wärme sorgt eine elektrische Nachtspeicherheizung, die eine gleichmäßige Temperierung über den Tag gewährleistet. Über eine offen gestaltete Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit neuer Glasduschkabine. Besonders hervorzuheben ist ein Zimmer zur sonnigen Südseite – lichtdurchflutet und mit angenehmer Atmosphäre. Alle Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Den Spitzboden erreichen Sie über eine Wendeltreppe. Hier befindet sich ein nachträglich wohnraumähnlich ausgebauter Bereich, der liebevoll vom Eigentümer gestaltet wurde. Aufgrund der geringen Deckenhöhe von ca. 1,80m ist dieser Raum nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig, bietet aber dennoch Potenzial – z.B. als Spiel- oder Lesecke oder kreative Rückzugsoase. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein zusätzliches WC mit Waschbecken. Im Keller stehen Ihnen ein Hauswirtschafts-, Vorrats- und Abstellraum, ein Duschbad, Hobbyraum sowie ein direkter Zugang zum Garten zur Verfügung. Eine Garage in unmittelbarer Nähe rundet das Angebot ab. 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.

??????? ?????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Ossum-Bösinghoven der Stadt Meerbusch, Nordrhein-Westfalen, und zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage aus. Als Anliegerstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und Asphaltbelag bietet sie eine angenehme Wohnumgebung. ? In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der städtische Kindergarten "Am Nussbaum" liegt ist nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt und bietet Betreuungsmöglichkeiten für Kinder. Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe einen Spielplatz, der mit Rutsche, Schaukel, Sandfläche, Wippe, Seilbahn, Seilkletterpyramide und Balancier-Elementen ausgestattet ist und sich für Kinder verschiedenen Alters eignet. ? Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr günstig. Meerbusch verfügt über direkte Anbindungen an die Autobahnen A44, A52 und A57, die schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Krefeld, Neuss sowie ins Ruhrgebiet und nach Köln ermöglichen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A57 bei Boverth, die über die Meerbuscher Straße schnell erreichbar ist. ? Für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs bietet die Rheinbahn mit den Stadtbahnlinien U76 und U70 direkte Verbindungen von Meerbusch nach Düsseldorf und Krefeld. Die nächstgelegene Haltestelle ist "Haus Meer", die als wichtiger Verknüpfungspunkt zwischen Stadtbahn und Buslinien dient. Zusätzlich verkehren verschiedene Buslinien, wie die Linien 839 und 828, die regelmäßige Verbindungen zu wichtigen Knotenpunkten und in die umliegenden Städte bieten. ? Der Bahnhof Meerbusch-Osterath bietet zudem direkte Zugverbindungen nach Krefeld, Neuss und Düsseldorf und ist somit eine weitere Option für Pendler. Für Flugreisende ist der Flughafen Düsseldorf in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. ? Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur und vielfältigen Verkehrsanbindungen, die sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch von Pendlern gerecht wird.

??????? ???????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 306.61 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: krefeld@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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