Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Charmantes Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25052053

KAUFPREIS: 389.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 453 m²

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

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

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Auf einen Blick

Objektnummer	25052053
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	01.04.2035
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	306.61 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

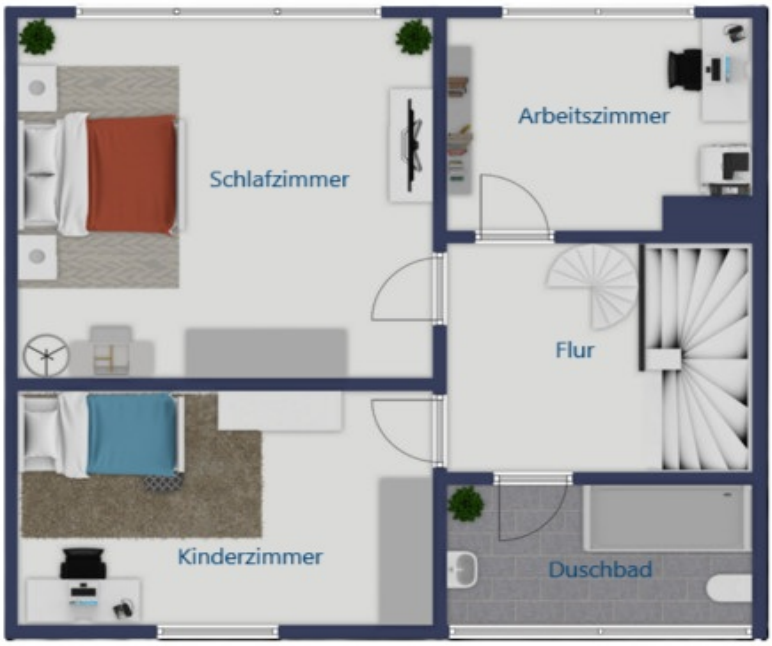
Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Grundrisse


Schlafzimmer
Arbeitszimmer
Flur
Kinderzimmer
Duschbad

Hobbyraum
WC

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: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reiheneckhaus, das 1971 errichtet und mit komfortabler Ausstattungsqualität versehen wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für gemütliches Wohnen. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 453 m² und vermittelt ein einladendes Ambiente. Die Grundstücksfläche von ca. 453m² setzt sich zusammen aus ca. 403 m² Hof- und Gebäudefläche, ca. 36 m² Flächenanteil für die Zuwegung und ca.14m² 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. 1,80?m ist dieser Raum nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig, bietet aber dennoch Potenzial – z.?B. als Spiel- oder Leseecke 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.

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Alles zum Standort

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 Bovert, 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.

Objektnummer: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Weitere Informationen

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 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: 25052053 - 40668 Meerbusch – Ossum-Bösinghoven

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com