

Exposé

Doppelhaushälfte in Meerbusch-Osterath

Moderne 5-Zimmer Doppelhaushälfte vom Architekten zu verkaufen!



Objekt-Nr. OM-361867

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.275.000 €**

40670 Meerbusch-Osterath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	311,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	205,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume. Auf großzügig geschnittenen Wohnflächen vereinen sich zeitloses Design mit modernem Wohnkomfort. Fußbodenheizung, große Fensterfronten, ein offener Wohn-Essbereich mit hochwertiger Einbauküche sowie ein elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne unterstreichen den gehobenen Anspruch. Der Garten mit Terrasse bietet viel Platz zur Erholung. Ein energieeffizientes Heizsystem rundet das Gesamtbild ab – ideal für Familien oder Paare mit hohen Ansprüchen an Stil und Qualität.

Ausstattung

Die Ausstattung der gesamten Immobilie ist sehr hochwertig

Verbrauchsenergieausweis mit Energieeffizienzklasse A+ (13,31 kWh/m²a), u.a. durch modernste Luft-Wärmepumpe (Strom), 3fach Wärmedämmverglasung

Großzügiger Wohn- und Essbereich sowie 4 Schlafräume und Entree

Hochwertige Aluminium Fensteranlagen mit erhöhtem Einbruchschutz, Panzersperre Bügel mit Hochschiebesicherung, Griffe mit Schlüssel

3 Teilige 6,0m Aluminium Hebe-Schiebe-Türanlage zum Garten

Gehobene Unterputzarbeiten in den Bädern, Grohe Armaturen

Hochwertiger Parkettfußboden (Eiche geölt) im Obergeschoß und Studio

Großformatige (60x60) moderne Fliesen im Erdgeschoß und Untergeschoß

Fußbodenheizung, jeder Raum ist über das Handy oder Tablett regelbar

KNX/EIB Bussystem - anbieterunabhängig, jederzeit Erweiterbar!

Mit Alarmierungen, Anwesenheitssimulation und selbst einstellbaren Szenen.

Bewegungsmelder in allen Räumen, einstellbare Zeitschaltuhren für Licht, Rollos und

Heizung, Anzeige von Licht, Luftfeuchtigkeit, Temperatur und Anwesenheit in allen

Räumen,KNX Tastsensoren mit Rückmelde-LEDs und Beschriftung für eine komfortable Bedienung.

Zusätzlich Steuerung von der Heizung, Beleuchtung und Verschattung über PC, Tablet oder Smartphone aus der ganzen Welt.

Garage mit elektrischem Hörmann-Antrieb plus zusätzlichem Stellplatz davor

Garten und Terrasse (Südlage)

Hochwertige Einbauküche mit Neff Geräten und Grohe Armatur

Netzwerkleitungen in jedem Raum

Wäscheabwurf

Kaminzug zur Aufstellung von offenen Kaminen oder Öfen

Vorbereitungen für Photovoltaik und Solarthermie (zum einfachen Nachrüsten mit sehr großen Flächen mit Südausrichtung)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Meerbusch-Osterath – Beste Wohnlage mit Top-Anbindung

Meerbusch-Osterath zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Rhein-Kreis Neuss. Die Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt (ca. 15–20 Min.), zum Flughafen Düsseldorf (ca. 15 Min., kein Fluglärm wie in Meerbusch-Büderich) und zur International School of Düsseldorf in Kaiserswerth (ca. 20 Min.) macht den Standort besonders attraktiv – für Pendler, Vielreisende und internationale Familien.

Neben der exzellenten Verkehrsanbindung überzeugt Meerbusch-Osterath mit einer äußerst hohen Lebensqualität: Gepflegte Wohnstraßen, grüne Naherholungsgebiete, gehobene Gastronomie und ein ausgewogenes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten prägen das Bild dieses charmanten Stadtteils. Gleichzeitig profitieren Sie hier von einem soliden und wertstabilen Immobilienmarkt – ein entscheidender Vorteil, den nur Top-Lagen bieten.

Dank seiner Kombination aus optimaler Infrastruktur, erstklassiger Anbindung und ruhigem, familienfreundlichem Umfeld zählt Meerbusch-Osterath zu den Top-Adressen im nördlichen Rheinland – ein Standort mit Zukunft und Substanz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	13,31 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

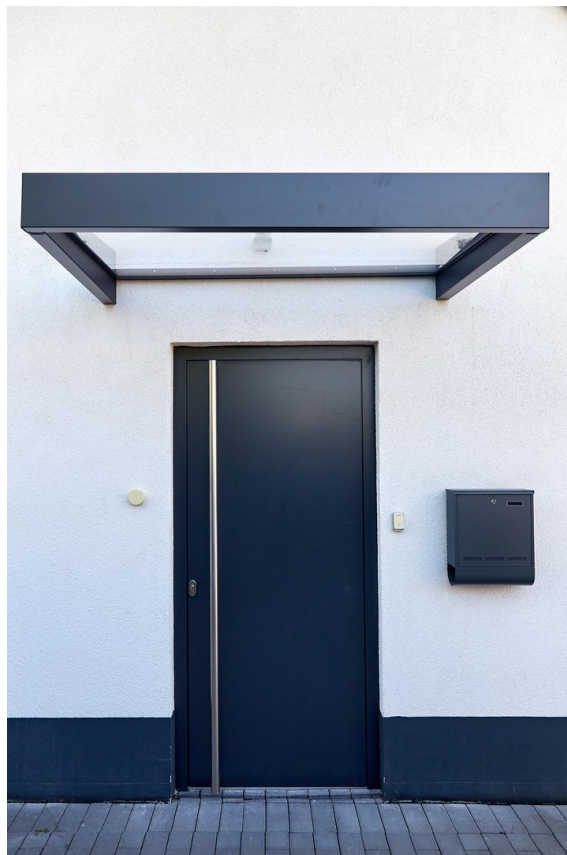


Vorderansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangstür

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten Terrasse

Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer / Wohnzimmer



Wohnzimmer / Terrasse / Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Küche



Esszimmer / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer



Gästebad

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad



Entree

Exposé - Galerie



Treppe



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden



Arbeitszimmer / Gästezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Gästezimmer

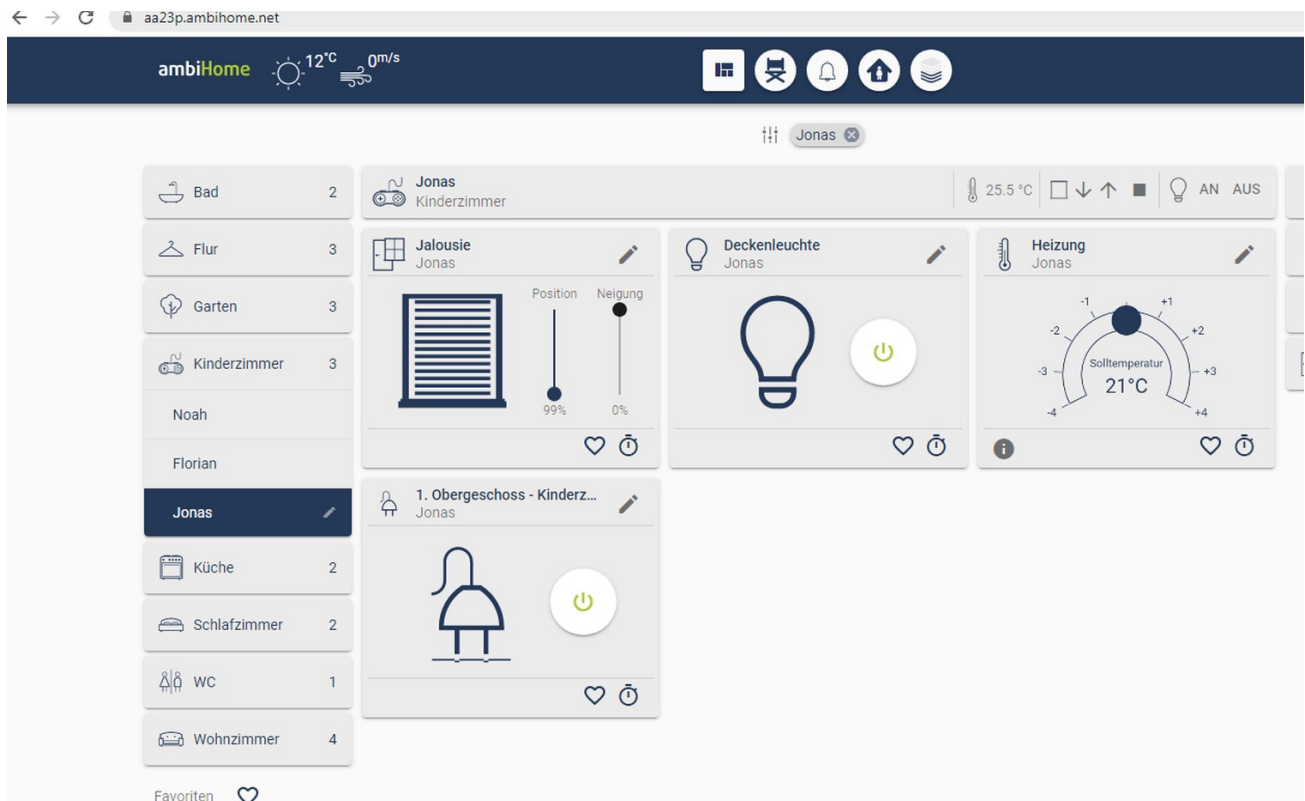


Arbeitszimmer / Gästezimmer

Exposé - Galerie

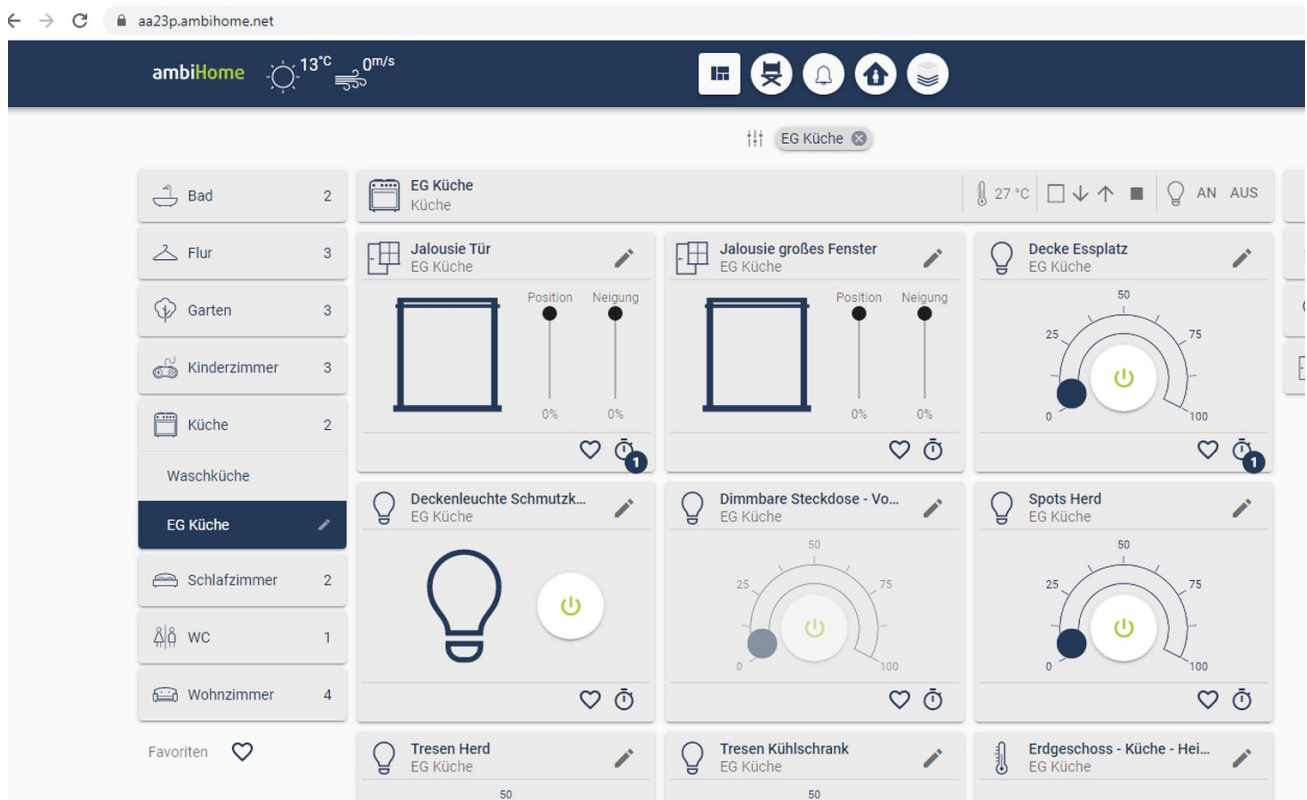


Smarthome / KNX-Bussystem

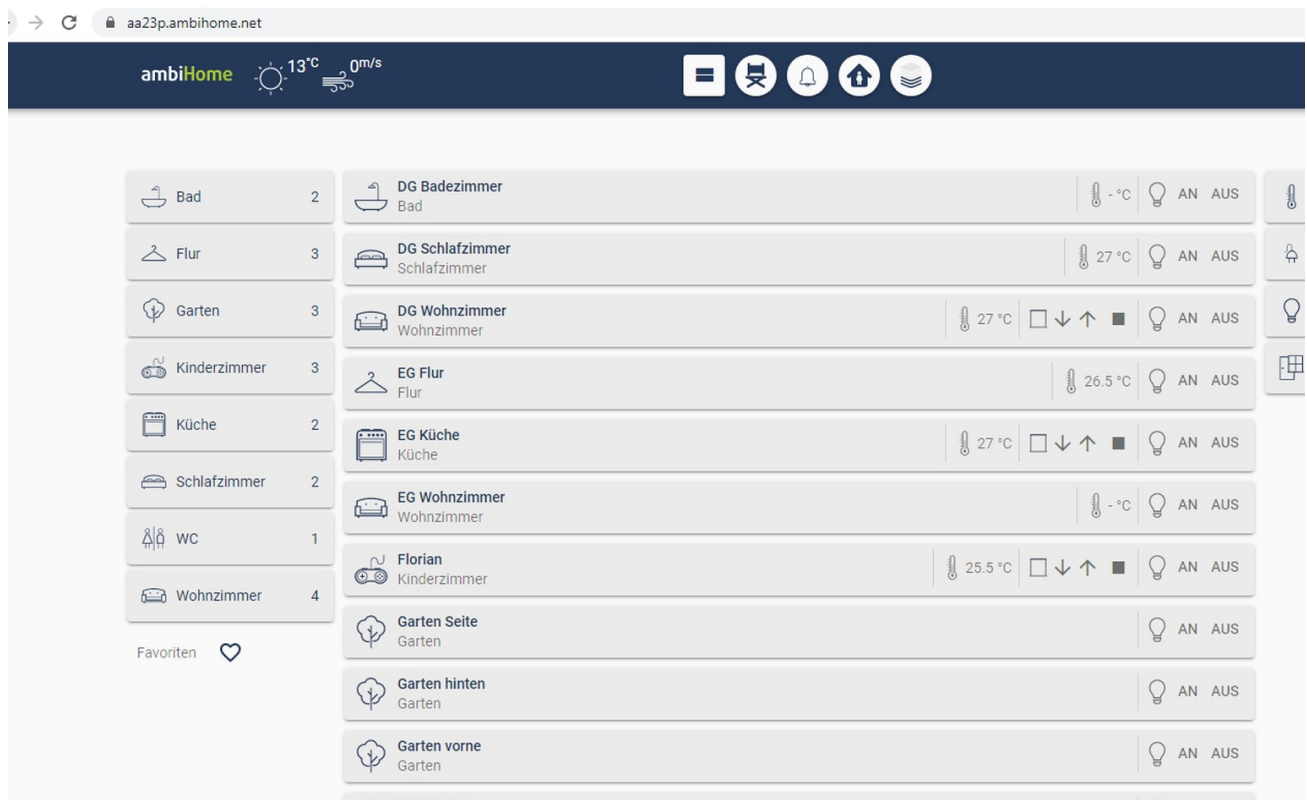


Smarthome / Tabletsteuerung

Exposé - Galerie



Smarthome / Tabletsteuerung

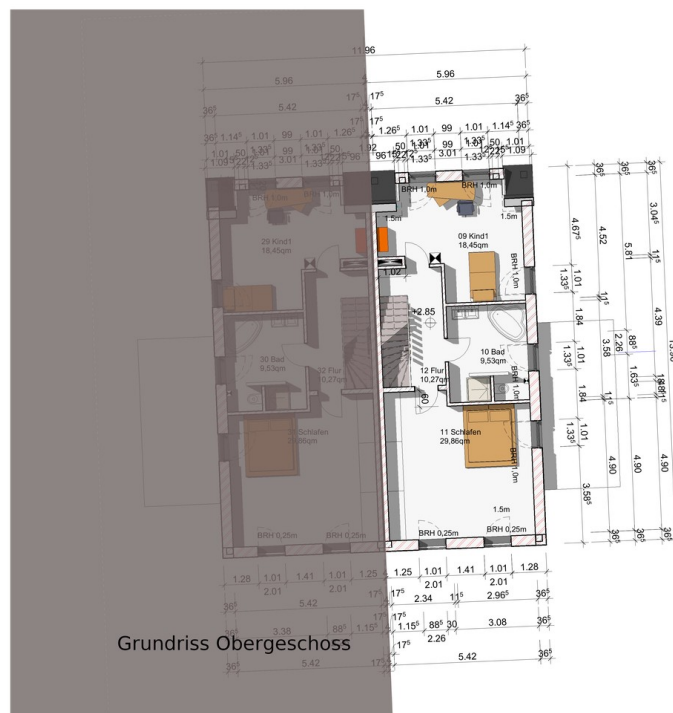


Smarthome / Tabletsteuerung

Exposé - Grundrisse

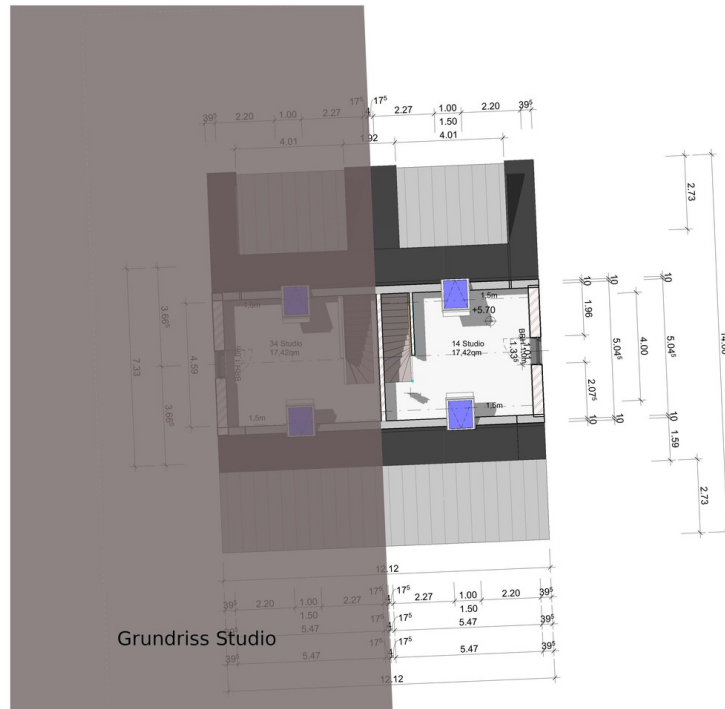


Grundriss Erdgeschoss

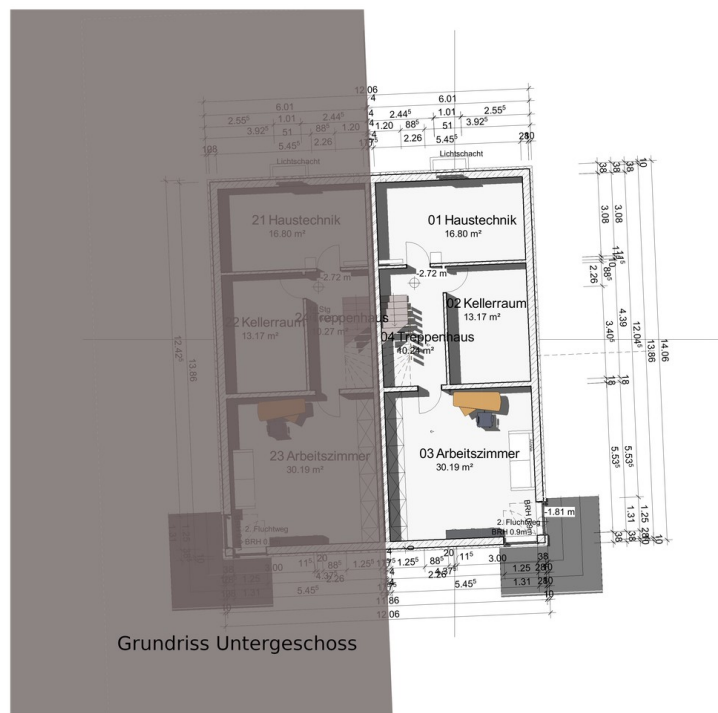


Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Studio



Grundriss Untergeschoss